

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) toiminnan kehittäminen

Olavi Syrjänen



Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) toiminnan kehittäminen

Olavi Syrjänen

Helsinki 2012

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 18 | 2012

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto

Taitto: Seela Sorvari
Kansikuva: YHA Kuvapankki / Vesa Härkönen

Julkaisu on saatavana myös internetistä:
www.ymparisto.fi/julkaisut

Edita Prima Oy, Helsinki 2012

ISBN 978-952-11-4074-7 (nid.)
ISBN 978-952-11-4075-4 (PDF)
ISSN 1796-1696 (pain.)
ISSN 1796-170X (verkkokoj.)



ESIPUHE

Asuntoministeri Krista Kiurun määrättyä allekirjoittaneen tekemään selvityksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, ARAn toiminnan kehittämiseksi olen etsinyt nykyisen asuntopolitiikan juuria, käynyt läpi voimassa olevat säännökset, ARAn tehtävät ja viime aikojen tutkimukset ja selvitykset sekä tarkastellut tämän päivän asuntopolitiikkaa ja tulevaisuuden asuntopoliittisia haasteita. Tässä työssä olen selvittänyt nykyisen asuntopolitiikan ongelmia ja yhteiskunnallisia vaikutuksia ja niiden perusteella laatinut toimeksiannossa edellytetyt, ARAn toimintaa koskevat parannusehdotukset siten, että ne voidaan sovittaa yhteen hallituksen asuntopoliittisten tavoitteiden ja valtioneuvoston asuntopoliittisen toimenpideohjelman kanssa ja virasto voi toimia aiempaa tehokkaammin niiden toteuttamiseksi.

Selvityksen laadinnassa ympäristöministeriön, RYMON yhdyshenkilönä on toiminut ylitarkastaja Juho Korpi ja ARAsta suunnittelupäällikkö Kimmo Huovinen. Heille samoin kuin kaikille tässä tehtävässä minua suuresti auttaneille YM:n ja ARAn virkamiehille ja niille asuntosektorin, rahoituksen ja rakennusalan toimijoille, jotka haastatteluin, keskusteluin ja kirjallisin kommentein ovat tehneet mahdolliseksi raporttini tekemisen, esitän suuret kiitokset.

Helsingissä elokuun 31. päivänä 2012

Olavi Syrjänen

SISÄLLYS

Esipuhe.....	3
Sisällys	5
1 Yhteenveto ehdotuksista.....	7
2 Toimeksianto	9
3 Nykytila	10
3.1 Laeissa asunto-olojen kehittämiseksi asetetut tavoitteet ja velvoitteet	10
3.2 Muut määräykset ja ohjeet.....	13
3.3 ARAn toiminta tänään	13
3.5 ARAn asuntokantaa ja eräitä avustuksia koskevat päätökset ja muutoksenhakumenettely.....	15
3.6 ARAn sidosryhmäyhteistyö.....	16
3.6 Aiempia selvityksiä.....	19
4 Nykytilan arviointi.....	20
4.1 Asuntopoliittinen tausta	20
4.2 Valtion asuntorahasto VAR ja ARAn ja VARin eriyttäminen	22
4.3 Vuokra-asuntokanta.....	23
4.4 Vuokrasääntelyn päättymisen	25
4.5 Asumisen tulevaisuuden haasteet	26
5 Hallituksen asuntopolitiikan tavoitteet.....	30
5.1 Asuntopolitiikka hallitusohjelmassa.....	30
5.2 Valtioneuvoston periaatepäätös asuntopoliittiseksi toimenpideohjelmaksi vuosille 2012–2015.....	31
5.3 Valtion keskushallinnon uudistaminen.....	32
6 Asumisen haasteisiin vastaaminen.....	34
6.1 Asuntoja erityisryhmille ja yksinäisille ihmisille	35
6.2 Asumisoikeusasunnot eli asuntoja niille, jotka ovat valmiit itse panostamaan omaan asumiseensa.....	36
6.3 Asuntoja köyhille	36
6.4 Asuntoja muuttajille	37
6.5 Korjaustarve lisääntyy	37

6.6	Vanhan vuokra-asuntokannan säilyminen keskeinen kysymys.....	38
6.7	Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus 2012–2015	39
6.8	Maapolitiikka ja tonttien hinnoittelu	40
6.9	Vuokra-asuntojen kustannustaso ja asukkaiden maksukyky.....	41
6.10	Onko aika rahaa vai mistä on kysymys?	43
6.11	Muuttotappioalueen ongelmien ratkaiseminen	43
6.12	Omakustannusperiaate, vuokrien taseus ja asuintalovaraus	44
7	ARAN toiminnan arviointia haastattelujen perusteella	45
7.1	Tarvitaanko ARAA?.....	45
7.2	ARA Lahdessa	45
7.3	Haastattelujen tuloksia.....	46
7.4	Mihin ARAA tarvitaan?.....	48
7.5	Johtopäätöksiä	49
8	Ehdotukset	50
	Lähteet	57
	Liitteet	59
	Liite 1. ARAn asuntokantaa ja eräitä avustuksia koskevat päätökset ja muutoksenhakumenettely	59
	Liite 2. Tilastokeskuksen arvio väkiluvun muutoksista 2011–2030	64
	Liite 3. Valtioneuvoston asuntopoliittinen toimenpideohjelma vuosille 2012–2015	66
	Liite 4. Haastatellut tahot ja henkilöt	72
	Kuvailulehti	73
	Presentationsblad	74

1 Yhteenveto ehdotuksista

Asuntonministeri Krista Kiurun määräämä selvitysmies oikeustieteen tohtori Olavi Syrjänen on laatinut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusta koskevat parannusehdotukset siinä tarkoituksessa, että ARA voi nykyistä paremmin toteuttaa keskeisimpiä hallituksen asuntopoliittisia tavoitteita ja valtioneuvoston asuntopoliittista toimenpideohjelmaa. Sen vuoksi selvitysmies on ehdotuksia valmistellessaan arvioinut tältä kannalta nykyisen asuntopolitiikan ongelmia ja yhteiskunnallisia vaikutuksia.

Selvitysmiehen ehdotusten lähtökohtana on, että ARAn tulee keskittyä Aravan alkuperäiseen ydintehtävään, kasvavien asutuskeskusten kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntokannan säilyttämiseen, käyttöön ja kehittämiseen sekä uusien ara-vuokra-asuntojen, ASO-asuntojen ja erityisryhmien asuntojen rahoittamiseen. Viraston organisaatio on uudistettava ja sen nimi muutettava Suomen asuntovirastoksi, jolloin se paremmin vastaa viraston tehtäviä.

Olemassa olevalla ara-vuokra-asuntokannalla ja sen säilymisellä on keskeinen merkitys asuntopolitiikan toteuttamisessa. Siksi ARAn on valvottava tehokkaasti sen käyttöä ja kehittämistä niin, että omakustannusperiaate ja asumismenojen kohtuullisuus toteutuvat.

Ympäristöministeriön tulisi antaa asetuksella omakustannusperiaatteen selkiinntämiseksi tarkempia säännöksiä vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta, asuintalovarauksesta ja valvonnasta.

Nykyinen ARAn hinta- ja laatuohjaus tulee muuttaa siten, että ara-vuokra-asuntohankkeet hyväksytään asukkailta perittävän vuokran kohtuullisuuden perusteella. Ara-vuokra-asunnot ovat tulleet varsinkin metropolialueella tuotteena liian kalliiksi liian suurelle osalle asunnontarvitsijoita.

ARAn ja koko valtion tukeman asuntopolitiikan on keskityttävä paljon enemmän metropolin ja suurten kasvukeskusalueiden asuntotilanteen parantamiseen. Kun keskeisimmät asuntopoliittiset ongelmat ovat metropolialueella, sinne on rakennettava paljon enemmän kaikenlaisia asuntoja, mutta erityisesti ara-vuokra-asuntoja. Uusimman Helsingin seudun aiesopimuksen tavoitteena on 2500 ara-vuokra-asunnon rakentaminen/v. Asumisoikeusasuntoja lisäämällä voidaan valtion tukemien asuntojen osuutta kasvattaa 35–40 prosenttiin, jolloin metropolialueella voidaan päästä yli 4000 asuntoon vuodessa. Asumisoikeusasunnot täydentävät ara-vuokra-asuntokantaa ja vähentävät segregatiota. Selvitysmies suosittelee ASO-asuntojen osuuden lisäämistä suosittuna, ara-vuokra-asuntokantaa täydentävänä, asukkaiden osallistumista lisäävänä ja segregatiota vähentävänä asumismuotona.

Riittäviin tuloksiin pääsemiseksi mm. metropolialueen asunto-ongelmien ratkaisemiseksi on välttämätöntä luoda metropolialue ja sille hallinto, jonka tehtäviin kuuluu metropolialueen asunto-ohjelmasta ja sen toteuttamisesta päättäminen kuntia sitovasti. Metropolivaltuuston tehtäviin tulisi kuulua maakuntakaavaa vastaavan metropolikaavan hyväksyminen. Metropolialueen ara-vuokra-asuntojen rakentamista tulisi edistää seuraavin erityistoimenpitein:

- Ara-vuokra-asuntojen rakentamisen vauhdittamiseksi tulisi metropolialueen kuntien perustaa yhdessä valtion ja yrityselämän kanssa uusi metropolialueen yleishyödyllinen yhteisö.
- Asuntorakentamisen kannustamiseksi aiesopimusalueilla olisi tarpeen ottaa käyttöön käynnistysavustus
- Metropolialueen aiesopimuksen toteuttamisen varmistamiseksi rajoituksista vapauttaminen on perusteltua siirtää metropolialueen kunnissa ympäristöministeriön tehtäväksi
- Maankäyttö- ja rakennuslain kehittämisalueita koskevaa 110§ää tulisi MRL:n tarkistuksen yhteydessä muuttaa niin, että valtion ja kuntien yhteisellä sopimuksella metropolialueelle voidaan toteuttaa uusia aluekeskuksia
- Palveluammateissa työskentelevien asunnontarpeen tyydyttämiseksi olisi asukasvalintaperusteiden soveltamista aiesopimusalueilla väljennettävä.

Viraston johtokunnan rooli tulee muuttaa uusien virastojen neuvottelukuntia vastaavaksi.

Kehittämis- ja tutkimustoiminnan tueksi tulisi asettaa neuvottelukunta, johon kutsutaan jäseniksi keskeisten yhteistyötahojen edustajia ja asuntotutkimuksen asiantuntijoita.

ARAN ja valtiokonttorin työnjakoa tulee muuttaa ja vuokravalvonta tulee siirtää kunnilta ARAlle.

Korjausavustusjärjestelmän vaikuttavuus on arvioitava, avustukset rajattava muutamaan keskeiseen avustusmuotoon ja avustusten käsittely selkiinnettävä ja yksinkertaistettava.

Valtioneuvoston vaikuttavuus- ja tuloksellisuusohjelman mukaisesti ARAn tulee laatia viraston ydintoiminta-analyysi. Viraston uudelleenjärjestely voidaan toteuttaa täsmentämällä edellä olevia ehdotuksia ydintoiminta-analyysissä. Tässä yhteydessä voidaan valmistella tarpeelliset säädösmuutokset. Ehdotusten toteuttaminen merkitsee ARAn henkilöresurssitarpeen kasvua neljällä henkilötyövuodella.

2 Toimeksianto

Asuntoministeri Krista Kiuru asetti 27.3.2012 oikeustieteen tohtori Olavi Syrjäsen selvittämään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) toiminnan kehittämistä. Selvityksen käynnistämisen taustalla oli valtioneuvoston asuntopoliittista toimenpideohjelmaa valmistelleen työryhmän ministerille helmikuussa luovuttama ehdotus, jonka valtioneuvosto on sittemmin hyväksynyt. Siinä ehdotettiin myös ARAn toiminnan arvioimista ja kehittämistä.

Ympäristöministeriön tiedotteessa ministeri Kiuru totesi, että ”selvityshenkilön tehtävänä on arvioida, miten hyvin ARA pystyy vastaamaan asuntopoliittikan tavoitteiden toteuttamiseen sekä tehdä ehdotuksia ARAn toiminnan kehittämiseksi. Hallituksen asuntopoliittikan päätavoite on kohtuuhintaisen asuminen edistäminen. Selvityksellä halutaan varmistaa, että myös ARAssa toimitaan juuri tämän tavoitteen saavuttamiseksi mahdollisimman tehokkaasti ja läpinäkyvästi”.

Selvitystyön tuli valmistua 31.8.2012 mennessä.

Asettamispäätöksessä oli selvityshenkilön tehtäväksi annettu arvioida ja tehdä ehdotukset siitä

- mikä on ARA:n rooli asunto-olojen kehittäjänä ja miten hyvin ARA:n toiminta ja sen organisaatio pystyvät vastaamaan yhteiskunnan harjoittaman asuntopoliittikan tavoitteiden toteuttamiseen,
- miten ARA:n toimintakäytäntöjä voidaan kehittää asiakasnäkökulmasta tukiin liittyvän hallinnoinnin yksinkertaistamiseksi ja asioinnin sujuvuuden parantamiseksi sekä kuntien kanssa tehtävän yhteistyön edistämiseksi,
- millainen organisaatio olisi johtamisen kannalta toimivin ottaen huomioon tukipäästösten laajat vaikutukset, YM:n tulosohjauksen, ARA:n johtokunnan sekä Valtiokonttorin roolin ja merkityksen,
- miten ARA:n t&k-toiminta on toteutunut ja mitkä olisivat tarpeet,
- miten ARA:n resurssit tulisi mitoittaa ja suunnata suhteessa sen tehtäväkenttään erityisesti ottaen huomioon ARA:n valvontatehtävät.

3 Nykytila

3.1

Laeissa asunto-olojen kehittämiseksi asetetut tavoitteet ja velvoitteet

ARAN toiminnan muutostarpeiden arvioimiseksi oli lähdettävä asuntopolitiikkaa koskevan lainsäädännön, muun sääntelyn ja käytäntöjen tarkastelusta.

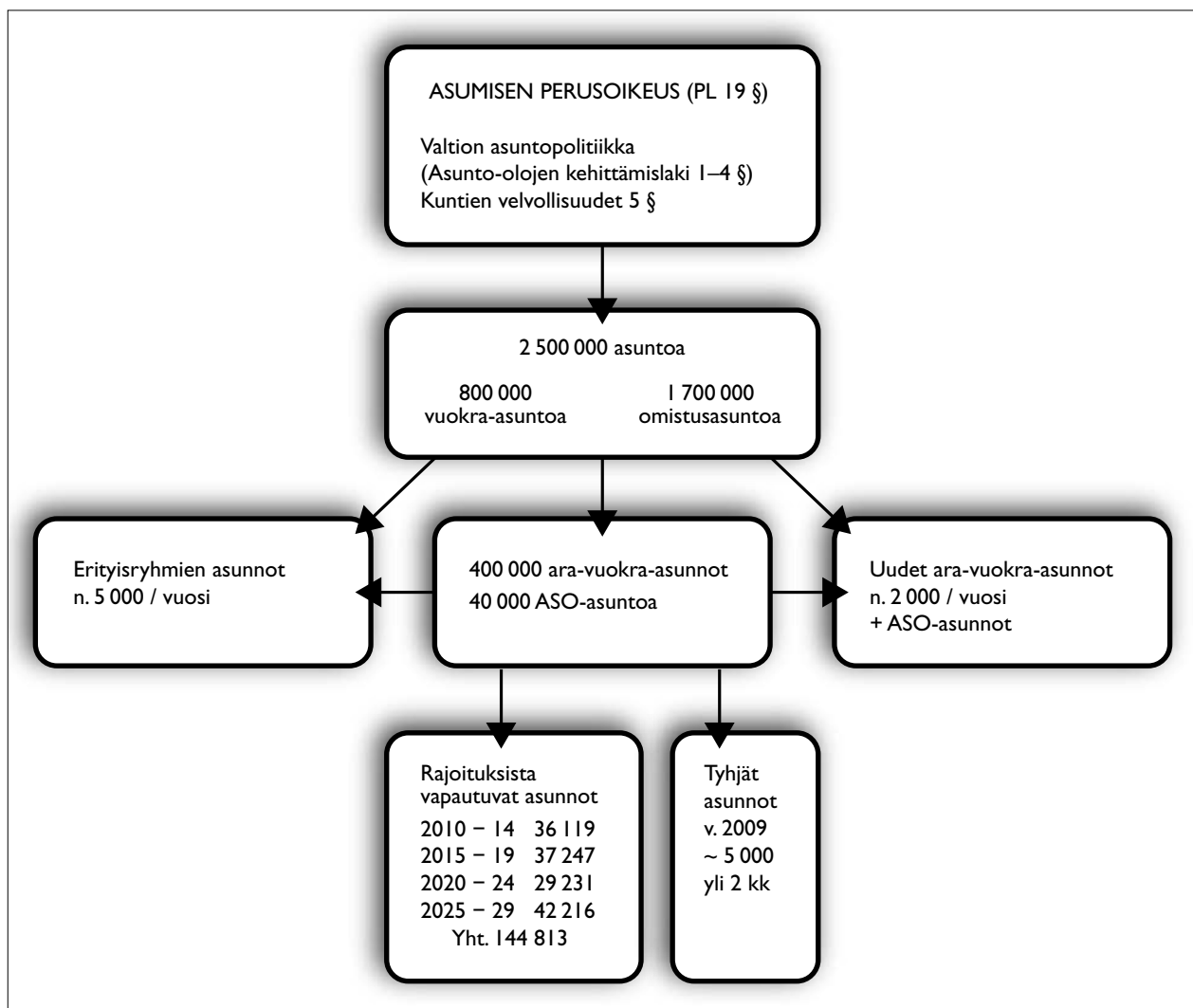
Jokaisella Suomessa asuvalla ihmisellä on perustuslain 19§:n mukaan oikeus asuntoon. Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Tämä oikeus on sisällytetty perustuslain sosiaalista turvaa koskevaan 19§:ään. Pykälässä on asetettu julkisen vallan tehtäväksi edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja asumisen omatoimiseen järjestämiseen. Tämä säännös edellyttää julkisen vallan turvaavan tämän perusoikeuden mahdollisimman täysimääräisen toteutumisen.

Tämän perusoikeuden toteuttamisesta on yksityiskohtaisemmin säädetty asunto-olojen kehittämislaisissa (1985/919), johon on viitattu perustuslain pykälän lähdetiedoissa. Laissa säädetään asumisen kehittämisen tavoitteista, asumistason turvaamisesta, valtion tukitoimista ja viranomaisten tehtävistä. Siinä perustavoitteeksi on asetettu turvata jokaiselle Suomessa asuvalle mahdollisuus kohtuulliseen asumiseen. Läpikäyvässä tarkastelukulmana selvityksessäni on kohtuullinen asumistaso, joka merkitsee kohtuullisia asumismenoja. Kun valtion tuki asumiseen on ollut aina niukkaa, sekin mahdollistaa vain kohtuullisen asumistason valtion tukemassa asuntokannassa.

Valtionhallinnossa eduskunta, valtioneuvosto ja ympäristöministeriö luovat lainsäädännölliset ja taloudelliset puitteet asuntopolitiikalle. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA toteuttaa ympäristöministeriön johdon ja ohjauksen mukaisesti valtion asuntopolitiikkaa. Viimesijainen asukkaaseen kohdistuva velvoite on osoitettu kunnalle.

Keskeisin asuntopolitiikan toteuttaja on kunta. Sen tehtävistä on säädetty lain 5§:ssä. Kunnan on luotava alueellaan yleiset edellytykset asunto-olojen kehittämiseksi. Kunnan on huolehdittava siitä, että toimenpiteet asunto-olojen kehittämiseksi suunnataan erityisesti asunnottomien ja puutteellisesti asuvien asumisolojen parantamiseen. Kunnan tulee kehittää asunto-oloja alueellaan siten, että sellaiselle asunnottomaksi joutuneelle kunnan jäsenelle, joka ei ilman kohtuuttomia vaikeuksia kykene asuntoa omatoimisesti hankkimaan, voidaan järjestää kohtuulliset asumisolot. Kunnanvaltuusto tarpeen mukaan hyväksyy ja tarkistaa kunnallisen suunnittelun osana asunto-ohjelman asuntopoliittisten toimiensa perustaksi.

Tämän lain velvoitteet ovat käytännössä usein unohtuneet. V. 1993 lakiin tehdyn muutoksen jälkeen kuntien asunto-ohjelmat tulivat vapaaehtoisiksi.



Kuvio 1. Valtion tukema asuntokanta ja sen tulevaisuus

Ympäristöministeriön tehtävät ja rooli ARAn ohjaajana

Valtioneuvostossa asumisasiat kuuluvat ympäristöministeriön tehtäviin. Ympäristöministeriö vastaa asuntopolitiikan ohjauksesta ja lainsäädännön valmistelusta. Tähän kuuluvat asuntopoliittinen yleisohjaus, sitova normiohjaus sekä laina- ja tukijärjestelmien kehittämisvastuu. Ympäristöministeriössä asuminen, maankäyttö ja rakentamisen ohjaus on koottu ministeriön rakennetun ympäristön osaston vastuulle. Osastolle on asumiseen kuuluvien tehtävien hoitamista varten muodostettu Asumisen ryhmä.

Ympäristöministeriön työjärjestyksen (26.1.2011) 6 §:n mukaan rakennetun ympäristön osaston tehtävänä on:

”Rakennetun ympäristön osasto vastaa maankäytön, asumisen ja rakentamisen ohjauksesta ja kehittämisestä sekä erityisesti asioista, jotka koskevat alue- ja yhdyskuntarakennetta, alueiden käytön suunnittelua, maapolitiikkaa, yhdyskuntatekniikkaa, yhdyskuntien ja rakentamisen laatua, toimivuutta ja taloudellisuutta, elinympäristön ja asumisen laatua, rakennuskannan ylläpitoa, korjausrakentamista, kulttuuriympäristön hoitoa, rakennussuojelua, rakennusvalvontaa, yhdyskuntien ja rakennusten terveellisyttä ja turvallisuutta, meluntorjuntaa, asuntojen tuotannon, korjauksen ja hankinnan tukemista, asumiskustannuksia, asuntorahoitusta. Osasto vastaa myös

ympäristön seuranta ja tietojärjestelmiä koskevista asioista toimialallaan sekä toimialan tutkimukseen, kehittämiseen ja suunnitteluun liittyvistä asioista.”

ARA on ympäristöministeriön alainen ja ministeriön tulossopijaksi oleva virasto. Tulossopimus määrittää viraston keskeisimmät tavoitteet ja tehtävien painotukset. Aiemmin vuosittain, mutta nykyisin kahdeksi vuodeksi tehtävän tulossopimusehdotuksen valmistelee ARA. Se voi sisällyttää sopimusehdotukseen kokemuksensa perusteella tarpeelliseksi katsomiaan tulostavoitteita. Varsinainen tulossopimus valmistellaan ehdotuksen pohjalta ja se täydentyy ja täsmentyy ympäristöministeriön näkemyksillä. YM seuraa tulostavoitteiden toteutumista. ARA-tuotannon edistymistä ja tulossopimuksen toteutumista seurataan kuukausittain ARAn laatiman tuotantokatsauksen avulla. Keskeisiltä osin tulostavoitteiden toteutumisesta raportoidaan ARAn vuosittain laatimassa toimintakertomuksessa.

YM antaa vuosittain ARAn tilinpäätöksen johdosta tilinpäätöskannanoton ARAn toiminnasta ja tulosten toteutumisesta sekä keväällä ohjekirjeen tulossopimuksen päivitystä ja toiminta- ja taloussuunnitelman valmistelua varten. Erityisryhmien hankkeiden valintaan liittyen YM on antanut ohjauskirjeitä. YM hyväksyy vuosittain ARAn T&K-rahoituksen käyttösuunnitelman.

Ympäristöministeriö on ARAn vuoden 2011 tilinpäätöskannanotossaan (12.6.2012) mm. lausunut, että ARAn niukkenevat resurssit edellyttävät tarvetta suunnitella toimintaa erittäin huolellisesti sekä lyhyellä että pitkällä tähtäimellä. Ministeriö toteaa edelleen, että se on aloittanut valtioneuvoston toimenpideohjelman täytäntöönpanon. Useat ohjelman linjaukset ja toimenpiteet sekä niiden valmistelu vaativat ympäristöministeriön ja ARAn kiinteää yhteistyötä.

ARA:n tehtävät

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tehtävistä säädetään keskusta koskevassa laissa (71/2007). Keskukseen tehtävänä on, jollei jossakin asiassa toimivallasta toisin säädetä:

- 1) huolehtia asuntojen tuotantoon, hankintaan ja perusparantamiseen myönnettävän valtion tuen sekä asumiseen liittyvien valtion avustusten ja takausten toimeenpanosta;
- 2) ohjata ja valvoa arava- ja korkotukilainoitettujen asuntokannan käyttöä sekä yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa huolehtia asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinnasta;
- 3) hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja sekä tehdä niihin liittyviä selvityksiä.

Hallinnollinen asema

Keskukseen ohjaus ja valvonta kuuluu ympäristöministeriölle. Keskusta koskevassa VNn asetuksessa (285/2007) säädetään tarkemmin keskuksen tehtävistä. Sen mukaan ARAn tulee kehittää valtion tukemaa asuntojen rakentamista ja korjaamista, edistää asuinkiinteistöjen suunnitelmallista omistajuutta, käyttöä ja hoitoa, tukea asuinalueiden ja elinympäristön laadun parantamista ja edistää asumiseen liittyvää kehitystoimintaa.

Johtokunta

Keskuksella on johtokunta, jona toimii valtion asuntorahastosta annetussa laissa (1144/1989) tarkoitettu johtokunta. Johtokunnan tehtävänä on viraston johtokuntana: 1) päättää keskuksen toimintalinjoista ottaen huomioon ympäristöministeriön asettamat tavoitteet; 2) ohjata ja valvoa keskukselle asetettujen tavoitteiden toteutumista; 3) päättää merkittävistä lainoitus- ja tukitoimintaa koskevista asioista; 4) ohjata valtion tukeman asuntotuotannon riskienhallintaa; 5) vahvistaa keskuksen työjärjestys; sekä 6) käsitellä muita keskuksen kannalta merkittäviä asioita.

3.2

Muut määräykset ja ohjeet

Korkotukilainojen hyväksymistä ja valtiontakausten myöntämistä ohjataan valtioneuvoston vahvistamalla käyttösuunnitelmalla.

ARAN johtokunta on 24.11.2010 vahvistanut viraston työjärjestyksen, jossa määrätään ARAn johtamisesta ja muista sisäiseen hallintoon kuuluvista asioista. ARAn taloussäännössä annetaan tarkempia määräyksiä toiminta- ja taloussuunnittelusta sekä laskenta- ja hankintatoimesta.

3.3

ARAN toiminta tänään

ARA on ympäristöministeriön tulosohjaama päällikkövirasto, jota johtaa ylijohtaja *Hannu Rossilahti*. Virastossa toimii johtoryhmä. ARAn palveluksessa on 54 työntekijää. ARAn organisaatio uudistui vuoden 2011 alussa. Uusi organisaatio muodostuu kolmesta toimialasta: asumisen, rahoituksen ja yhteisten palvelujen toimialoista. Viraston johtokunnan kokoonpano on seuraava:

ARAN johtokunta 1.1.2010–31.12.2012

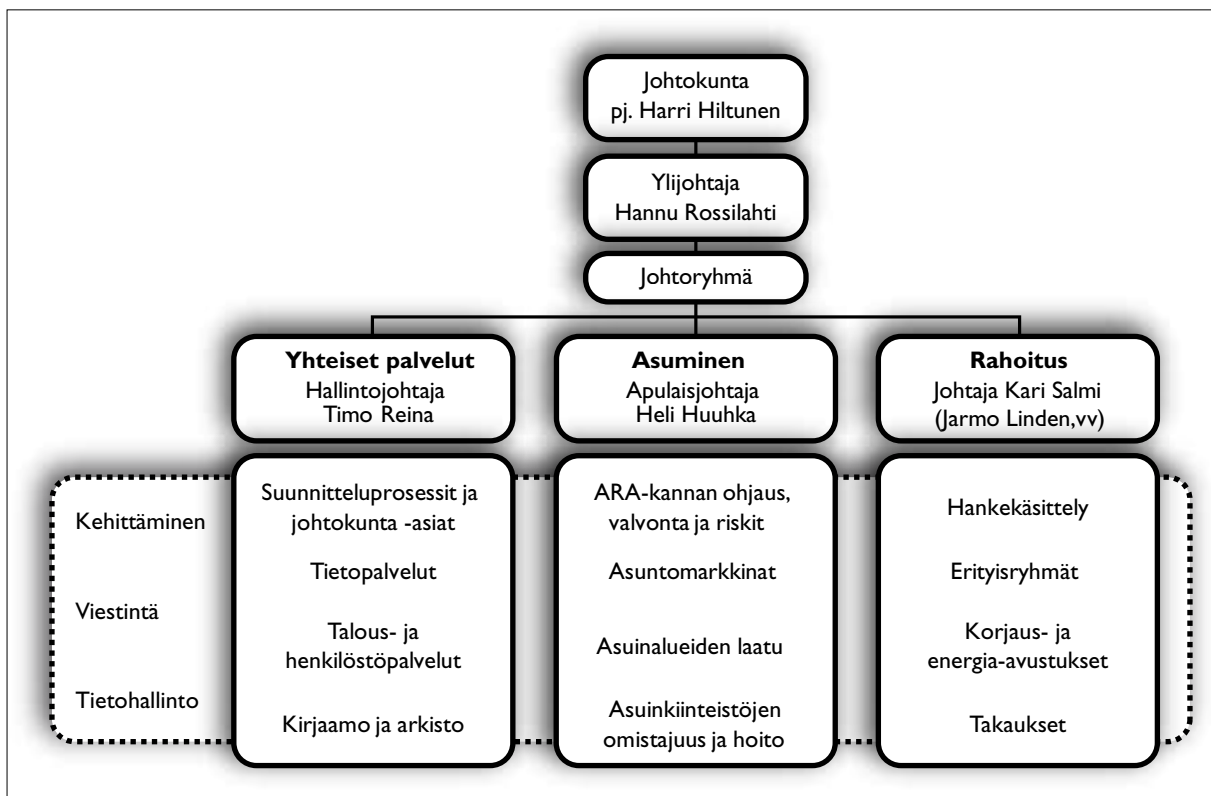
- puheenjohtaja Harri Hiltunen, toimitusjohtaja, Suomen Kiinteistöliitto ry
- varapuheenjohtaja Anneli Nieminen, luottopäällikkö, Valtiokonttori
- Pasi Holm, toimitusjohtaja, Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos
- Kirsti Sivén, arkkitehti, Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy
- Rauno Saari, ylijohtaja, Lounais-Suomen aluehallintovirasto
- Anne Salin, ylitarkastaja, henkilöstön edustaja, ARA
- Hannu Salokorpi, varatoimitusjohtaja, Raha-automaattiyhdistys

Asumisen toimiala vastaa rakentamisen ja korjaamisen kehittämisestä, ARA-asuntokannan käytön ohjauksesta, valvonnasta ja riskienhallinnasta, käyttö- ja luovutusrajoituksiin liittyvistä hakemusasioista sekä asuinalueiden laadusta. Lisäksi toimiala hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia tietopalvelutehtäviä. (15 henkilöä)

Rahoituksen toimiala vastaa asuntojen tuotannon, hankinnan ja perusparantamisen valtion tuen toimeenpanosta sekä hoitaa erityisryhmien avustuksiin sekä korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksiin liittyvät tehtävät. Toimiala myös käsittelee muut

valtion avustuksiin ja takauksiin liittyvät asiat ja hoitaa valtion tukeen liittyvät maksatus-, seuranta-, neuvonta- ja ohjaustehtävät. (22 henkilöä)

Yhteisten palvelujen toimiala hoitaa viraston toimintaedellytyksiä, tulosjohtamista, valtion talousarviomenettelyjä, Valtion asuntorahastoa, ARAn viestintää sekä henkilöstö-, hallinto- ja talouspalveluita koskevat asiat. Lisäksi kehittämistoimintaan, viestintään ja tietohallintoon liittyvät asiat hoidetaan koko viraston kattavina prosesseina. (16 henkilöä)



Kuvio 2. ARAn organisaatiokaavio

ARA:n toiminta-ajatus ja strategia

ARA on maaliskuussa 2012 uudistanut strategiansa. Sen ydinsisältö on seuraava:

Toiminta-ajatus

ARA edistää kestävää ja kohtuuhintaista asumista vuorovaikutuksessa asiakkaidensa ja yhteistyökumppaneidensa kanssa tukien toimeenpanolla, ohjauksella ja valvonnalla sekä niihin kytkeytyvällä kehittämistoiminnalla.

Visio

ARA on rohkea ja aikaansaava kohtuuhintaisen asumisen uudistaja. Visio on toteutunut, kun seuraavat strategiset päämäärät on saavutettu:

1. Ympäristöystävällinen ja taloudellinen elinkaariajattelu sekä erityisryhmien asuntotuotantotuen vaikuttavuus ovat keskeisessä asemassa ARA-tukien toimeenpanossa.
2. ARAlla on asumisen kehittämistoiminnassa edellä käyvä ote ja valtakunnallinen koordinoiva rooli.
3. ARA-asuntokannan käytön ohjaus ja uudistaminen on ennakoivaa ja vaikuttavaa.
4. Henkilöstön valmiudet ja osallistuminen palvelevat ARAn kaikkia tavoitteita.

3.5

ARAn asuntokantaa ja eräitä avustuksia koskevat päätökset ja muutoksenhakumenettely

ARA tekee liitteenä 1 olevien lakien nojalla päätöksiä. ARAn tehtävien ja toiminnan laajuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat myös valtion asuntorahastosta myönnettävät avustus-, akordi- ja kehittämisrahavaltuudet ja niiden käyttö.

Avustus-, akordi- ja kehittämisrahavaltuudet ja niiden käyttö milj. euroa:

Taulukko 1. Valtion asuntorahastosta myönnettävät avustus-, akordi- ja kehittämisrahavaltuudet ja niiden käyttö (milj. euroa).

	2009		2010		2011	
	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö	Valtuus	Käyttö
Suhdanneluonteiset korjaus-avustukset			125,0	125,0	0,0	0,0
Erityisryhmien investointiavustukset	110,0	109,7	110,0	110,0	110,0	109,9
Käynnistysavustukset	69,0	68,6	69,0	69,0	25,0	25,0
Avustukset uusien asuin-alueiden kunnallistekniikkaan	7,0	7,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	3,5	0,1	3,5	0,0	3,5	0,3
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	3,0	0,2	3,0	0,2	3,0	0,7
Tervehdyttämisavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	2,0	2,6	0,5	2,6	0,5
Purkuavustus	2,0	0,6	2,0	0,6	2,0	0,7
Lähiöiden kehittäminen	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Väestöltään vähenevien alueiden kehittäminen	0,6	0,0	0,6	0,0	0,6	0,0
Kehittämisraha			0,7	0,7	0,7	0,7
Yhteensä	200,7	191,2	329,4	319,1	160,4	150,8

Tuleva tehtävä: Energiatodistuksia koskeva valvonta

Valmisteilla olevan energiatodistuksia koskevan lain mukaan ympäristöministeriöllä on lain noudattamisen ja sen valvonnan ylin johto. Valvontaviranomaisena toimii Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

Valvontaviranomainen valvoo tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Kaikista vuosittain laadituista energiatodistuksista tarkastetaan määräosuus. Tarkastus kohdistetaan todistuksen lähtötietoihin, laskentaan ja laskentatulokseen sekä säästösuositusten oikeellisuuteen.

Valvontaviranomainen ylläpitää vastuullisena rekisterinpitäjänä rakennusten energiatodistustietojärjestelmää energiatodistusten ja energiatodistusten laatijoiden tietojen hakemiseksi ja valvontaa varten.

Arvioidaan, että energiatodistuksia tullaan laatimaan alun siirtymävaiheen jälkeen noin 55 000 kappaletta vuosittain. Uudisrakennuksille todistuksia laadittaisiin noin 13 000 kappaletta ja olemassa oleville rakennuksille noin 42 000 kappaletta vuodessa alkuvaiheen jälkeen. Todistusten laatiminen saa aikaan noin 290 henkilötyövuoden työllisyysvaikutuksen. Erillisen energiatodistuksen laatijoita on huhtikuussa 2012 kaikkiaan 580, lisäksi pätevyityneitä energiakatselmoijia on noin 1 500 ja asuntokauppan pätevyityneitä kuntotarkastajia on noin 200.

3.6

ARAn sidosryhmäyhteistyö

ARAn keskeisiä asiakkaita ja sidosryhmiä ovat kunnat, yleishyödylliset yhteisöt, rakennuttajat, rakennusliikkeet, rahoituslaitokset, tutkimuslaitokset, asuntoalan järjestöt ja valtion viranomaiset.

ARAn suhde kuntiin

- ARA-kannasta 60 % kuntien omistamilla yhtiöillä
- Kunta myöntää osan avustuksista
- Kunta puoltaa hankkeita, lausunnot erityisryhmien hankkeista
- Kunnan valvontavastuut

Kunta valvoo valtion tukemien vuokratalojen vuokrien määritystä ja asukasvalintoja. Kunta huolehtii asunnontarvitsijoiden ja vuokratalojen omistajien yksityiskohtaisesta ohjauksesta ja neuvonnasta.

ARAn ja Valtiokonttorin yhteistyö

Valtion myöntämään asuntorahoitukseen sisältyy merkittävä valtionvastuu, jonka riskienhallintaa Valtiokonttorin Rahoitustoimiala hoitaa. Se muodostuu seuraavista osa-alueista:

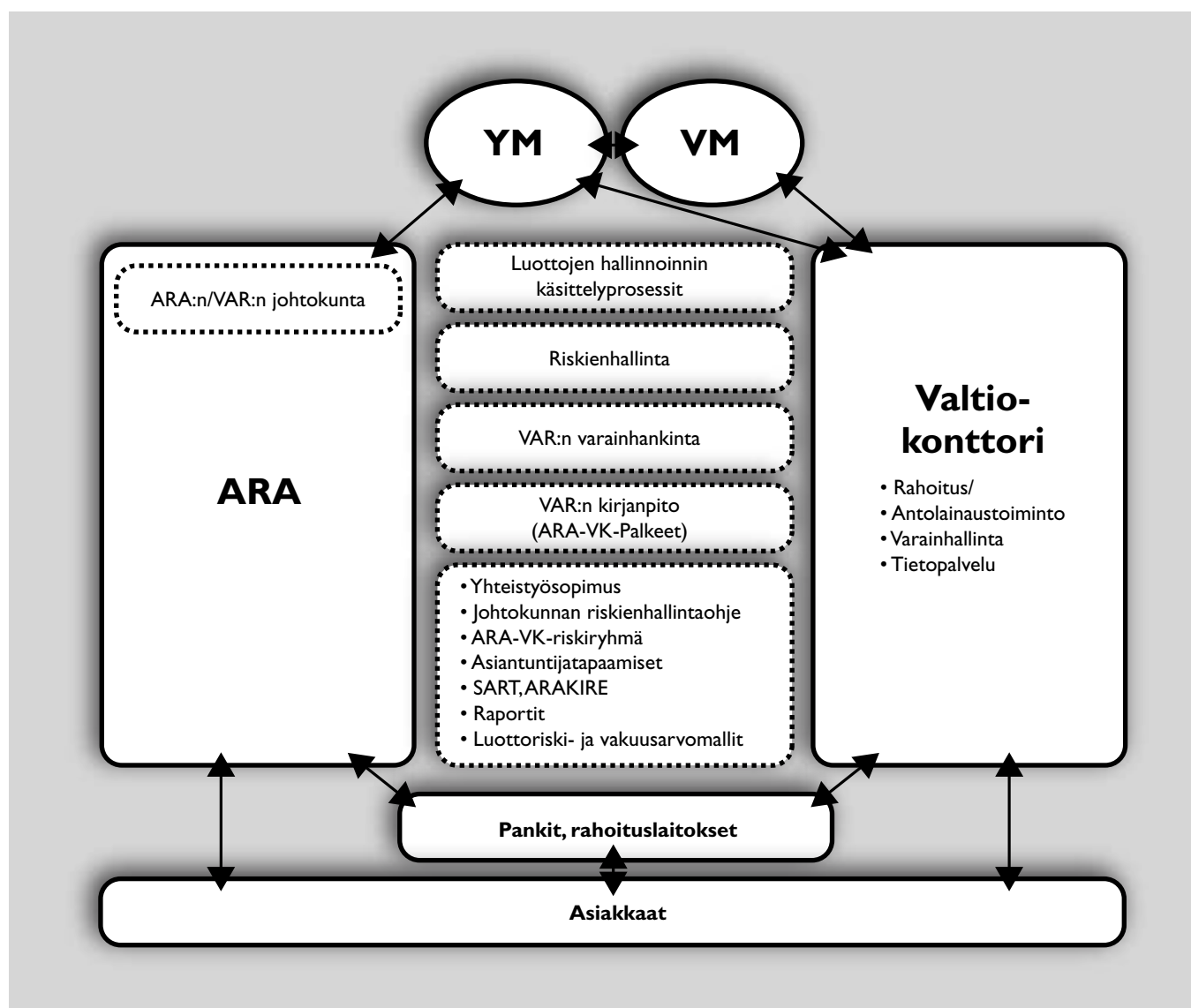
- Aravalainat
- Ensisijaislainten valtionvastuu
- Korkotukilainten täytetakaukset
- Konvertointilainten takaukset ja
- Yksityishenkilöiden valtiontakaukset

Rahoitus hoitaa lainakantaan ja takauksiin liittyvää riskienhallintaa, kehittää riskienhallintaa laaja-alaisesti ja havainnoi, analysoi ja raportoi riskien kehittymistä.

ARAlla ja Valtiokonttorilla on yhteistyösopimus vuodelta 2005. Sen painopistealueista sovitaan vuosittain. Sen lisäksi ympäristöministeriöllä on erillinen yhteistyösopimus Valtiokonttorin Rahoituksen kanssa. Voimassa oleva sopimus on vuodelta 2010. Senkin vuositavoitteista sovitaan vuosittain.

ARAN ja Valtiokonttorin yhteistyön tavoitteena on kehittää yhteisiä prosesseja sujuviksi ja mahdollisimman yhteensopiviksi sekä sopia yhdenmukaisista menettelytavoista suhteessa rahoitustukea saavaan asiakkaaseen.

Seuraavassa Valtiokonttorin näkemyksiä yhteistyön tarpeista ja painopisteistä:



Kuvio 3. ARA-VK-yhteistyö

Antolainauksen painopistealueet

- Riskienhallinnan rooli kasvanut ja kasvaa
 - Rakenteelliset muutokset – taantuvat alueet
- Painopiste siirtynyt olemassa olevan lainakannan hallintaan (aravat+ kt-lainat)
- Tervehdyttämistoimet ja rahoitusjärjestelyt
 - Yrityssaneeraukset, maksuhelpotukset
 - Realisoinnit
- Ennalta ehkäisevä riskienhallinta
 - SART – sosiaalisen asuntorahoituksen raportointijärjestelmä – vuokratilayhtiöiden taloudellisten tietojen keruu sähköisesti VK:lle ja ARA:lle
 - Luottoriski- ja vakuusarvomallit
 - Kunta- ja asiakaskäynnit yhdessä ARA:n kanssa

Riskienhallinta

- Kokonaisvaltainen riskienhallinta
 - Kokonaisnäkemys (asiakas + toimintaympäristö)
 - Tulevaisuuden kehityksen arviointi
 - Asiakas- ja kuntakäynnit
 - Vuokratilayhtiöiden rahoitus- ja taloustilanteen lisäksi myös toimintaympäristö ja kiinteistöriskit
 - Kuntien asuntostrategiat ja suunnitelmallinen kehittäminen
 - AKKU-työryhmän ja asuntopoliittisen työryhmän linjaukset
- ARA:n ja VK:n yhteistyön merkitys korostunut

Riskienhallinta / Arava- ja korkotukiluotot

- Valtion takaaman korkotukirahoituksen riskienhallinnan kehittäminen → kokonaisriskipositio
 - Suorat lainavastuut + valtion takaamat rahalaitosluotot (korkotukilainat)
 - Toimenpiteitä
 - Uusien lainojen käsittelyprosessit
 - Asiakashallinnan tiedot
 - Vakuuksien käsittely
 - Tiedonvälitys ARA-pankit-VK
 - Riskiasiakkaat

Lähtötilanteen haasteet

- Väestömuutokset
 - Taantuvat alueet → ylikapasiteetti
 - Kasvukeskukset → tarve kohtuuhintaisille asunnoille
- Vanheneva kiinteistökanta
 - Mitä kannattaa korjata
 - Tarve, korjauskustannukset, energiatehokkuus
 - Asukkaiden ja viranomaisten vaatimustason muutokset
- Rahoitusrakenne
 - Takapainotteiset maksuohjelmat
 - Korkotaso osassa lainakantaa
- Kokonaisvaltainen riskienhallinta
 - Kehitys alueilla
 - Kuntarakennemuutokset ja vaikutukset vuokratilayhteisöihin

ARAN ja Suomen ympäristökeskuksen yhteistyö

Viime vuosina ARA ja SYKE ovat tiivistäneet yhteistyötään erilaisten tutkimushankkeiden avulla. Vuonna 2011 ARA ja Syke allekirjoittivat yhteistyösopimuksen tutkimusyhteistyöstä sekä laativat toimintasuunnitelman mahdollisista yhteistyökohteista. Näiden pohjalta on käynnistynyt useita yhteisiä kehittämishankkeita mm. taantuvien alueiden osalta.

SYKEN tehtäväkenttää ja sen kehittämistä on arvioitu ympäristöministeriön raportissa (17/2009). Siinä on tavoiteltu visiota SYKEstä, jossa olisi vahva, proaktiivinen rakennetun ympäristön asiantuntija- ja tutkijajoukko, joka vahvistaisi SYKEN muutakin toimintaa ja olisi rakennetun ympäristön asioiden liittymäpinta ympäristöministeriöön, muihin sektoritutkimuslaitoksiin sekä erityisesti ympäristö- ja luonnonvarakonsortioon ja muuallekin yhteiskuntaan.

Erityisryhmien hankkeiden yhteistyö

Erityisryhmien hankkeet ovat tuoneet ARAlle tarpeen verkostoitua muiden palveluasumiseen liittyvien viranomaisten kanssa (Valvira antaa toimiluvat valtakunnallisille palveluntuottajille ja valvoo valtakunnallisia toimijoita, AVIt antavat luvat paikallisille toimijoille ja valvovat niitä). Tiedot ARAn hankkeista menevät Valviraan ja AVEihin. Lisäksi erityisryhmien järjestöjen ja yhteistyöelinten kanssa tehtävä vuorovaikutus on välttämätöntä (mm. Vanhustyön keskusliitto, Kehitysvammaliitto, kehitysvamma-alan neuvottelukunta, autismisäätiö, ASPA, Mielenterveyden keskusliitto, Vailla vakinaista asuntoa ry, Lisäksi kun kunnat ovat avainasemassa hankkeiden kannalta, yhteistyö ja vuorovaikutus kuntien ja Kuntaliiton kanssa on tärkeää

Kehittämisrahayhteistyötahot

Keskeiset yhteistyötahot ovat yliopistot, korkeakoulut, Suomen Akatemia, TEKES ja VTT.

Muut viranomaiset

Tilastokeskus, RAY

3.6

Aiempia selvityksiä

Asumiseen liittyviä selvityksiä on laadittu viime vuosina useita. Julkaisun lopusta löytyy lähdeluettelo niistä selvityksistä ja muista kirjallisista lähteistä, joita olen pittänyt tämän selvitystehtävän kannalta tärkeinä.

4 Nykytilan arviointi

4.1

Asuntopoliittinen tausta

Asuntopolitiikassa on tapahtunut paljon sen jälkeen, kun ensimmäinen aravatalo valmistui 1949 Helsingissä osoitteeseen Mannerheimintie 81. Riittävän perspektiivin saamiseksi ja ARAn tulevaisuuden tehtävien ja niiden painotusten arvioimiseksi on tarkasteltava lyhyesti asuntopoliittista taustaa. Osa tämän päivän asuntopoliittisista ongelmista ja tarpeista selittyy sillä, mitä viime vuosikymmeninä on tehty tai tekemättä jätetty.

Sodanjälkeinen asuntotilanne vaati kiireellisiä yhteiskunnan toimenpiteitä, kriisiajan asuntopolitiikkaa. Sodassa tuhoutui tai jäi luovutetuille alueille 120 000 asuntoa. Siirtoväen asutustoiminta auttoi maaseudulla, mutta kaupungeissa asuntovajaus kasvoi nopeasti. Tätä korjaamaan tehtiin merkittävä pakettiratkaisu. Veronhuojennuslaki paransi asuntosijoitusten tuottavuutta, 29.3.1949 annettu asuntolainalaki sisälsi säännökset valtion asuntolainoista. Vuonna 1941 aloitettua vuokrasäännöstelyä lievennettiin niin, että 1.1.1949 jälkeen valmistuvat uudet vuokra-asunnot jäivät säännöstelyn ulkopuolelle. Samalla perustettiin valtion Asuntotuotantoneuvottelukunta, jota kutsuttiin Aravaksi. Sen tarkoituksena oli väestökeskusten asuntotilanteen parantaminen.

Aravalainoituksella saatiin nopeasti paljon aikaan. Asunnoista 2/3 oli omistus-asuntoja. Arava-asunnot olivat sotaa edeltäneeseen asuntokantaan nähden korkeatasoisia, mutta usein pienituloisille liian kalliita. Siksi v. 1953 rajoitettiin lainoitettavien asuntojen keskipinta-ala 50 neliömetriin. Valtion budjettiin otettiin ensimmäisen kerran määräraha asuntotutkimukseen 1952. V. 1959 otettiin käyttöön tulorajat ja tarveharkinta. Vuokrasäännöstely esti vuokrasopimusten irtisanomisen ja säännösteli vuokria. Asteittain lievennetty vuokrasäännöstely jatkui vuoteen 1961 vielä Helsingissä, Turussa ja Tampereella. V. 1962 aloitettiin lapsiperheiden asumistuki.

Aravan tehtävää pidettiin pitkään väliaikaisena. Asuntopolitiikkaa tuli harjoittaa kunnes sodan jälkeinen asuntopula oli saatu poistettua ja vuokrasäännöstelystä voitiin luopua. Asunto-ongelmat eivät kuitenkaan poistuneet. Ne jatkuvat edelleen, mutta monella tapaa muuttuneina. V. 1966 katsottiin tarpeelliseksi perustaa pysyvä keskusvirasto, asuntohallitus, joka jatkoi vuoteen 1993, jolloin se lakkautettiin. Sosiaalista asuntopolitiikkaa ei kuitenkaan tuolloin kokonaan lakkautettu, vaan osa tehtävistä ja henkilökunnasta siirrettiin ympäristöministeriöön, Valtiokonttoriin ja Kelaan. V. 1990 oli perustettu sosiaalista asuntorahoitusta varten valtion budjetin ulkopuolinen asunto-olojen kehittämisrahasto, jolla oli oma johtokunta. Rahaston tarkoitus oli käyttää uudelleen takaisin maksettuja asuntolainoja. Rahaston tehtäviä hoidettiin

asuntohallituksessa. Aravan pääjohtajana toiminut Aarre Simonen esitti ajatuksen asunnontuotantorahaston perustamisesta Asuntopolitiikka-lehdessä jo 1951.

Kun Asuntohallitus lakkautettiin, sen jäljelle jätettyä osaa asuntohallituksen tehtäviä hoitamaan muodostettiin uusi virasto Valtion asuntorahasto. Asuntohallituksessa oli 1993 180 henkilöä. Valtion asuntorahastossa taas oli enimmillään vain 70 henkilöä. Ministeriöön siirrettyjä luonteeltaan yksittäisten tapausten selvittelyä koskevia tehtäviä palautettiin v. 2003 virastossa käsiteltäviksi. Rahasto ja virasto eriytettiin toisistaan 1.1.2008 ja virasto siirrettiin Lahteen 1.7.2008. Sen tehtäviä laajennettiin ja viraston nimeksi tuli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, josta edelleen käytettiin lyhennettä ARA. Hallituksen esityksessä (240/1989) lausuttiin, että virastosta on tarkoitus kehittää laaja-alainen asumisen asiantuntija. Keväällä 2012 ARAn henkilömäärä oli 54. Budjetin ulkopuolisella valtion asuntorahastolla, VAR ei ole edelleenkään omaa henkilökuntaa, vaan sen asiat hoidetaan ARAssa. Budjetin ulkopuolisen rahaston johtokunta toimii edelleen myös viraston johtokuntana.

Asuntopolitiikassa on jatkuvasti käyty kamppailua yhteiskunnan tuen tarpeesta. Kaikkiaan se on ollut niukkaa. Tukea on annettu kriisiytymässä olevien ongelmien torjumiseen. Niukkuus näkyy erityisesti siinä, että on 16 erilaista avustusmuotoa, jotka vaihtelevat ehdoiltaan ja tukimääriltään lähes vuosittain. Vain korkojen verovähennysoikeuden kautta tuleva tuki on ollut runsasta. Ajoittain on myös noussut esille filtering up-ajattelu. Sen mukaan kun suurituloisille rakennetaan ja he hankkivat kalliita asuntoja, heiltä vapautuvat asunnot turvaavat pienituloisten asunnontarpeen. Kiinteistösijoittajien mielestä yhteiskunnan tuki asumiseen vääristää kilpailua. Joka tapauksessa yhteiskunnan asumiseen suuntaaman tuen määrään on vaikuttanut väittely siitä, tarvitaanko yhteiskunnan tukea vai voivatko markkinavoimat hoitaa asunto-ongelmat. Asuntonministerin julistus v. 1993, että maassamme on harjoitettu 40 vuotta väärää asuntopolitiikkaa ja tavoite sosiaalisen asuntopolitiikan lopettamisesta, heijastelee vieläkin asuntopolitiikassa.

Samoin on kiistelty siitä, onko painotettava vuokra-asuntoja vai omistusasuntoja. Viime vuosina pitkään jatkunut alhainen korkokanta on mahdollistanut laajan omistusasuntotuotannon. Kolme neljästä suomalaisesta asuu omistusasunnossa ja koko maan noin 2,5 miljoonasta asutusta asunnosta 2/3 on omistuskäytössä. Sosiaalisen asuntopolitiikan rahoituksesta on kiistelty jatkuvasti. Aravalainoja myönnettiin vuoteen 2008 saakka. Suuren osan ajasta valtio on lainoittanut osittain asuntorakentamista. 1990-luvun alussa otettiin käyttöön yhtenäislainoitus, joka merkitsi valtion 90–95 prosentin lainoitusta. Nyt on käytössä valtion korkotukilainoitus, mutta aravalain valtion lainoitusta koskevat pykälät ovat edelleen voimassa siltä varalta, että sitä taloudellisen taantuman vallitessa tarvittaisiin ja/tai lainansaanti muuten vaikeutuu.

Pitkäjänteisyyttä valtion asuntopolitiikkaan on pyritty saamaan asunto-olojen kehittämislain mukaisilla asunto-olojen valtakunnallisilla kehittämisohjelmilla, joita laadittiin kolme vuosille 1987–1995. Vuonna 1993 tehdyn lainmuutoksen jälkeen, jonka mukaan asunto-olojen kehittämisohjelma vahvistetaan tarpeen mukaan, hallitukset ovat käsitelleet asuntopolitiikkaa hallitusohjelmassaan ja hyväksyneet hallituskaudelleen asuntopoliittisia strategioita ja toimenpideohjelmia. Samalla muutoksella kuntien asunto-ohjelmat muuttuivat vapaaehtoisiksi.

Valtion asuntorahasto VAR ja ARAn ja VARin eriyttäminen

Valtion asuntorahasto ja valtion asuntorahaston nimisenä toiminut virasto eriytettiin 1.1.2008 alkaen toisistaan. Viraston nimeksi annettiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ja siitä säädettiin uusi laki (71/2007). Samalla viraston tehtäviä uudistettiin tarkoituksella saada ne vastaamaan silloisia toimintaympäristön muutoksia. Valtion asuntorahastosta annetusta laista kumottiin virastoa koskevat säännökset, ja laki jäi koskemaan vain varsinaista rahastoa.

Asunto-olojen kehittämishastasto perustettiin asunto-olojen kehittämistoimenpiteiden rahoittamista varten valtion talousarvion ulkopuoliseksi rahastoksi vuoden 1990 alusta voimaan tulleella lailla (1144/1989). Valtion asuntorahastosta maksetaan rahalaitosten valtion tukemaan asuntotuotantoon ja perusparantamiseen myöntämien lainojen korkotuet ja korkotukilainoihin liittyvät avustukset. Rahastosta maksetaan myös asuntotuotannon edistämiseen myönnetty kunnallistekniikka-avustukset, lähiöiden kehittämiseen tarkoitetut avustukset, kehittämishankkeiden rahoitus ja erilaiset taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokratalojen tukitoimenpiteet. Tämän lisäksi rahasto vastaa korkotukilainojen täytetakauksista, omistusasuntolainojen valtiontakauksista, vanhoihin aravalainoihin liittyvien ensisijaislainojen takauksista, vuokratalojen takauslainoista ja lainasaamisten turvaamisesta aiheutuvista menoista. Rahaston varoista maksetaan myös sen velkojen lyhennykset ja korot.

Tulonsa rahasto saa vanhojen aravalainojen koroista, lyhennyksistä ja erilaisiin valtiontakauksiin liittyvistä takausmaksuista. Valtiovarainministeriön ja valtiokonttorin tehtävänä on ottaa lainat ja päättää niiden tarkemmista ehdoista sekä huolehtia muista rahaston lainanottoon samoin kuin arvopaperisointiin ja siihen liittyvään lisäkoron maksamiseen ja saatavien vaihtamiseen sekä arvopapereiden ostamiseen ja lisävakuusjärjestelyihin kuuluvista toimenpiteistä. Rahastolla ei sitä perustettaessa eikä nytkään ole omaa henkilökuntaa eikä muita toimielimiä kuin johtokunta.

Valtion asuntorahastossa on johtokunta, jonka keskeisimmät tehtävät liittyvät rahastomassan ja maksuvalmiuden hoitoon. Lisäksi johtokunnan tehtävänä on päättää asuntorahaston toimintalinjoista, ohjata ja valvoa asuntorahastolle asetettujen tavoitteiden toteutumista sekä päättää merkittävistä lainoitus- ja tukitoimintaa koskevista asioista. Valtioneuvosto asettaa johtokunnan enintään neljäksi vuodeksi. Asuntorahastoa johtaa ja sen toiminnasta vastaa ylijohtaja. Hän huolehtii myös johtokunnan päätösten toimeenpanosta.

Lain perusteluissa (240/2006) todettiin, että *Valtion asuntorahaston toimiminen samannimisenä rahastona ja virastona oli käytännössä aiheuttanut sekaannusta. Virastolla on jo nyt tehtäviä, joilla ei ole välitöntä yhteyttä rahastoon, kuten vuokra-asukasvalintojen ohjausta ja asuntomarkkinoiden seuranta. Virastolle ehdotetaan annettaviksi myös sellaisia uusia tehtäviä, joilla ei ole välitöntä yhteyttä rahastoon, vaan jotka ovat yleisiä asumista koskevia kehittämistehtäviä. Tämän vuoksi on tarpeen eriyttää talousarvion ulkopuolella toimiva rahastomassa ja viranomaisena toimiva virasto toisistaan sekä säätää niistä eri laeissa. Säädösten selkiyttämisen yhteydessä viraston tehtäväkenttää ehdotettiin kehitettäväksi paremmin vastaamaan toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia. Lähtökohtana on useampivuotisen prosessin aikana uudistaa virastoa siten, että nykyisten asumisen tukijärjestelmien toimeenpanotehtävien lisäksi rooli laajenee asunto-olojen, asuntomarkkinoiden ja asuntorakentamisen kehittäjäksi ja asiantuntijaksi, jolla on edellä käyvä ja tutkimuksellinen ote valtion tukemaan asuntotuotantoon ja asuntokantaan sekä kokeiluluonteisten innovaatioiden toteuttamiseen. Valtion tukema asuntorakentaminen mukaan luettuna peruskorjaaminen mahdollistavat sen, että uusia menetelmiä ja kehittämishankkeiden tuloksien konkreettista käyttöönottoa voidaan edistää rahoitus- ja kehittämiskeskuksen laatu- ja kustannusohjauksella. Erityistä tarvetta on*

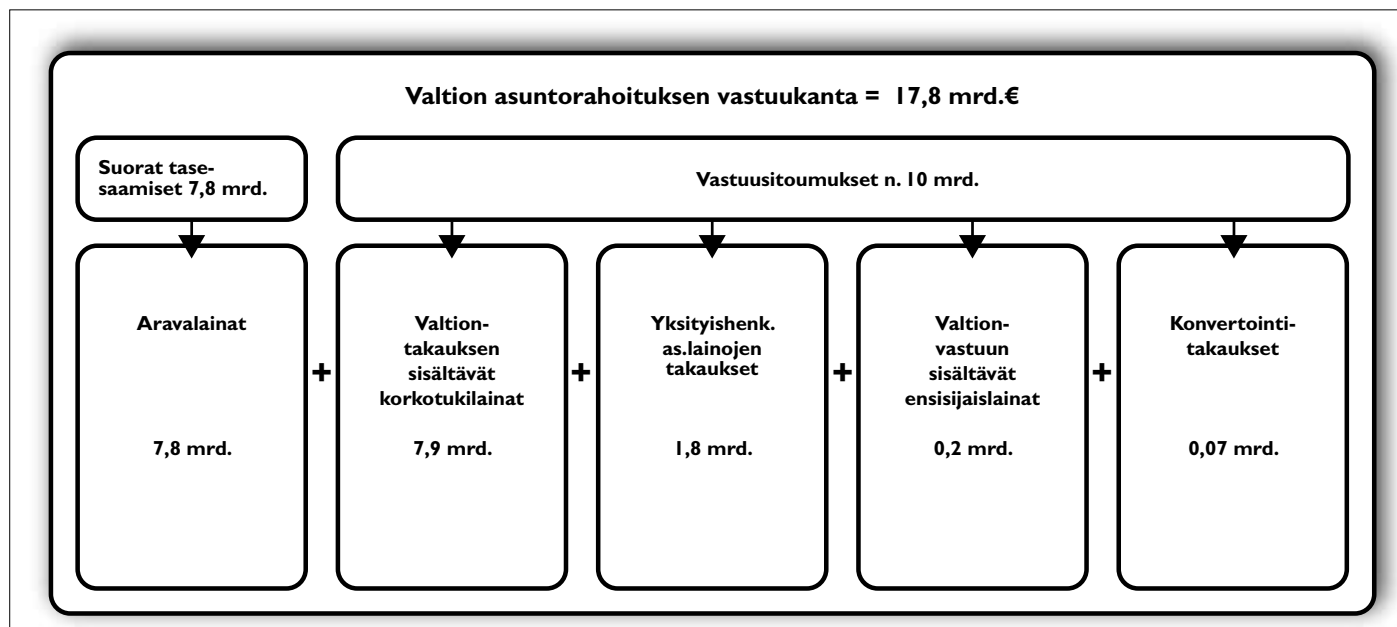
kehittää nykyistä kustannustehokkaampia ja laadukkaita ratkaisuja erityisryhmille tarkoitettuun tuotantoon. Keskus hoitaisi nykyistä enemmän myös asumisen informaatiotehtäviä. Toiminta kohdistuisi jatkossakin erityisesti sosiaaliseen asuntorakentamiseen ja asuntokantaan ja painottuisi erityisryhmille kohdentuviin hankkeisiin. Tässä toiminnassa muun muassa koerakentamisen kautta saatua osaamista hyödynnettäisiin esimerkiksi informaatio-ohjauksen keinoin muussakin asuntorakentamisessa ja asuntokannan kehittämisessä ottaen huomioon erityisesti vanhenevan väestön ja erityisryhmien tarpeet. Keskittyminen erityisryhmien asumisen järjestämiseen korostaa myös aiempaa suurempaa tarvetta yhteistyöhön sosiaali- ja terveysministeriön sekä kolmannen sektorin toimijoiden kanssa osana avohuoltopainotteisempaa sosiaali- ja terveydenhuoltoa. Myös työvoiman riittävyyden ja liikkuvuuden turvaamiseksi kohtuuvuokraisten asuntojen tarjonnan tukeminen kasvukeskusalueilla on tärkeää.

4.3

Vuokra-asuntokanta

Ensimmäiset aravatalot ovat edelleen käytössä. Kuten valtiontalouden tarkastusviraston kannanotossa todetaan, ”valtion lainoittaman asuntotuotannon tarvetta ovat ohjanneet mm. työvoiman saatavuus, ikärakenteen muutos tai erityisryhmien asumistarpeet, kun pankkisektorin antolainauksessa lähtökohta on ollut liiketaloudellinen. Aravarajoitusten tavoitteena on ollut myös turvata vuokra-asuntokannan säilyminen ja näissä asunnoissa asuvien vuokralaisten asumisturva, eikä niinkään lainansaajan liiketoiminnan edellytyksiä” (VTV tuloksellisuustarkastuskertomukset 205/2010 s. 76).

Aravalainoituksen lainaehtoja on vuosikymmenien mittaan jouduttu usein muuttamaan tarkoituksella saada lainoitus mukautumaan toimintaympäristön muutoksiin. Lukuisat muutokset ovat tehneet aravalainsäädännön vaikeasti tulkittavaksi. Erilaisia aravalainatyyppejä on aravalainakannassa lähes 70.



Kuvio 4. Asuntorahoituksen vastuukokonaisuus 31.5.2012

Aravalainoihin liittyvät luottotappiot ovat pysyneet pieninä.

Vuokra-asuntoja on n. 800 000, joista yli puolet on valtion tukemia ara-vuokra-asuntoja.

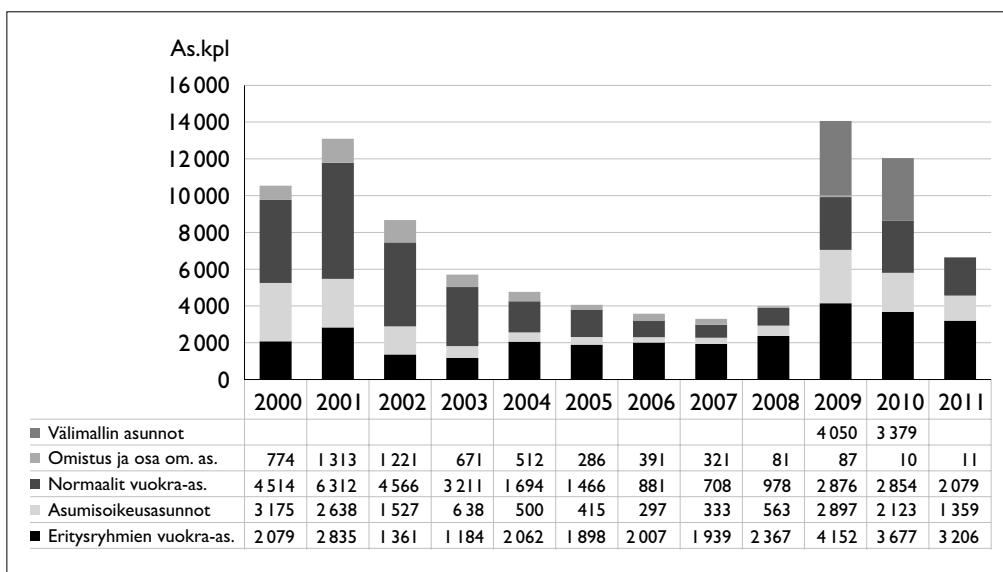
ARA-asuntokanta (=rajoitusten alaiset asunnot)
= 443 200 asuntoa v. 2011 lopussa

Tavalliset vuokra-asunnot	317 000
Joista kuntaomisteiset	214 000 (68%)
Vanhusten asunnot	47 000
Opiskelija-asunnot	36 100
Muut erityisryhmät	7 100
VUOKRA-ASUNNOT YHTEENSÄ	407 200
Asumisoikeusasunnot	37 000
ARA-ASUNNOT YHTEENSÄ	443 200

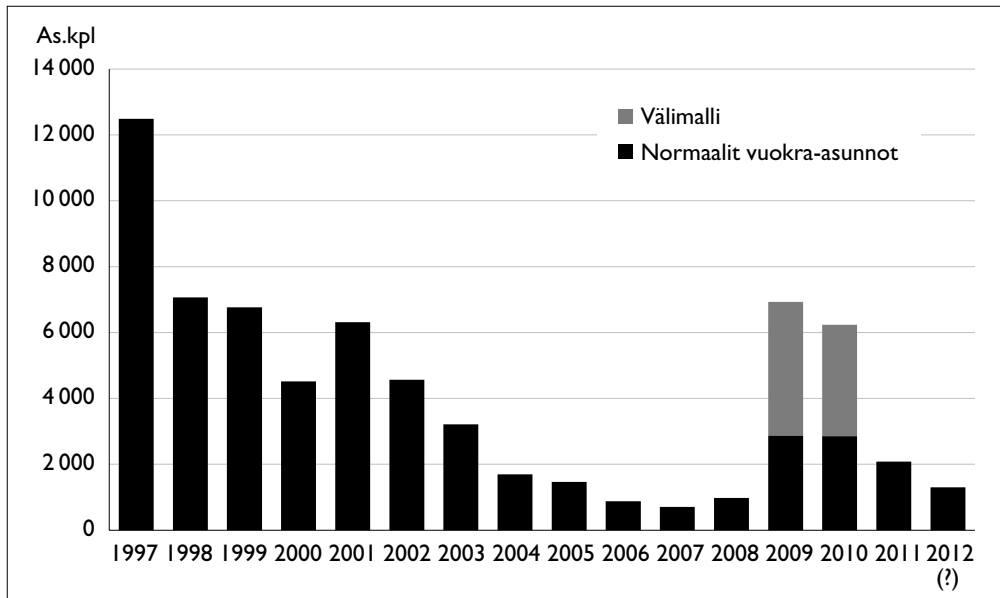
Uusia ara-vuokra-asuntoja on viime vuosina rakennettu noin 2000/v. Sen lisäksi on tähän mennessä rakennettu lähes 40 000 asumisoikeusasuntoa ja asuntoja erityisryhmille. ARA on myöntänyt investointiavustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi vuodesta 2005. Uusien ara-asuntojen (ara-vuokra, ASO ja erityisryhmien asunnot) aloitusten vaihtelu on ollut suurta, mutta 2000-luvulla on voitu päästä noin 5000 asuntoon/v. Vuonna 2011 aloitettiin 6700 ara-asunnon rakentaminen.

Sosiaalisten vuokra-asuntojen vuokraustoiminnan suurin toimijaryhmä ovat kunnalliset vuokrataloyhtiöt, joita on 1100 ja joiden asuntojen lukumäärä vaihtelee muutamasta kymmenestä asunnosta yli 10 000 asuntoon. Näiden omistuksessa on yhteensä n. 260 000 arava-vuokra-asuntoa.

Toinen suuri ryhmä ovat ns. yleishyödylliset asunnontuottajat, ara-vuokra-asuntoja tuottavat ja hallitsevat ARAn yleishyödyllisiksi yhteisöiksi nimeämät yhteisöt, joita on 490 ja jotka omistavat noin 30 prosenttia ara-kannasta, yhteensä 155 000 aravavuokra-asuntoa. Näistä suurimpia ovat valtakunnallisesti toimivat VVO 25 000 asuntoa, Sato 11 500 ja Avara Suomi, ent. YH-ryhmä 11 600 sosiaalista asuntoa. Yleishyödyllistenkin koko vaihtelee huomattavasti, muutamasta kymmenestä asunnosta VVO:n lähes 40 000 asuntoon vapaarahoitteiset asunnot mukaan lukien. Suomen Asumisoikeus Oyillä on noin 13 800 asumisoikeusasuntoa.



Kuvio 5. ARA-tuotanto 2000-luvulla



Kuvio 6. Valtion tukema normaali vuokra-asuntotuotanto (ei sisällä erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja)

Valtion lainoituksen alusta alkaen vallitsi herrasmiessopimus siitä, että valtion tuella rakennettujen asuntojen vuokrat pidetään kohtuullisina omakustannusvuokrina. 1990-luvulle tultaessa, rahamarkkinoiden vapauduttua ja vuokrasääntelyn päättyessä eräissä yhteisöissä ajattelu alkoi muuttua. Nähtiin mahdollisena ansaita suurella arava-asuntomassalla parempia tuottoja. Sen vuoksi oli pakko säätää v. 2000 voimaan tulleet yleishyödyllisyysäännökset. Jatkuva keskustelu on sen jälkeen käyty yleishyödyllisyyden määritelmästä, yleishyödyllisen asuntokannan vuokrantasauksesta, omakustannusvuokrasta, asuintalovarauksesta ja voitonjakorajoitteesta. Yleishyödyllisillä yhteisöillä on poistojen, vuokrien tasauksen ja asuintalovarausten avulla ollut mahdollisuus tehdä voittoa tilinpäätöksissä. Tyytymättömyys nykyjärjestelmään johtuu kuitenkin pääasiassa aravalainsäädännön rajoituksista. Vuokra-asuntoja omistavien yhteisöjen kannalta kysymys on pääoman käytön tehokkuudesta. Pääomalle haetaan tuottoa. Siksi kaikki eivät ole halukkaita nykysäännösten vallitessa toteuttamaan arava-vuokra-asuntoja.

4.4

Vuokrasääntelyn päättyminen

Keskeinen asuntopolitiikkaan välittömästi vaikuttanut muutos oli vuokrasääntelyn päättyminen vapaarahoitteisissa uusissa vuokrasuhteissa 1992 ja kaikkien vapaarahoitteisten asuntojen osalta vuonna 1995. Se on muuttanut koko asuntopolitiittisen ajattelun. Vuokrasääntelyn purkaminen vapautti vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat. Se merkitsi irtaantumista todellisiin kustannuksiin ja kohtuulliseen tuottoon perustuvasta vuokratasosta. Asuntosijoittajan tuotto-odotukset ja vuokra-asuntojen kysyntä määräävät vuokrasopimusten puitteissa vuokran määrän. Se merkitsi kasvupaikkakunnilla vuokratason jatkuvaa nousua. Vuokra-asuntojen kysyntään vaikuttavat työpaikkojen sijainti ja vuokralaisen maksukyky.

Vuonna 2012 pääkaupunkiseudun vapaarahoitteisten asuntojen vuokria nostettiin hyvin nopeasti. Ne ovatkin ennätyskorkealla ja hankaloittavat työn perässä muuttavia. Helsingin kantakaupungissa 30 m²:n yksión keskimääräinen vuokra vapailla markkinoilla oli toukokuussa 2012 750 euroa. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen

rakentamista on kannustettu monilla valtion toimilla. Vuokratulojen ottaminen pääomaverotuksen piiriin on alentanut vuokratulojen verotusta. Huoneenvuokralainsäädäntö on kansainvälisesti erittäin liberaali. Siitä huolimatta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentaminen on jäänyt alhaiselle tasolle.

Valtion tukemissa asunnoissa jatkuu vuokranmääritykseen perustuva omakustannusvuokra.

Araavuokra-asuntojen rakentamisessa on pitkään ollut aluepolitiikan piirteitä, kun valtioneuvosto on vuosittain päättänyt uusien asuntojen rakentamisen jakautumisesta maan eri alueille. Nyt tilanne on olennaisesti muuttunut. Ara-vuokra-asuntojen rakentamisen tarve jatkuu enää muutamalla kasvukeskuseudulla. Asukkaiden valintaperusteita on viimeksi muutettu valtioneuvoston asetuksella 2008 poistamalla tulorajat. Asukasvalintasäännökset mahdollistavat toisaalta edelleenkin joustavan asukasvalinnan silloin, kun ko. asuntojen kysyntä on vähäistä eikä asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ole. Siellä missä vuokra-asunnoista on suuri puute asukasvalintaperusteet ovat alkaneet toimia päinvastoin. Mitä pienemmäksi vuokra-asuntojen määrä ja osuus jää, sitä suurempi on segregaatoin vaara. Ara-vuokra-asuntoihin on palveluammateissa työskentelevien vaikea päästä.

Vuokra-asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan varsinkin Helsingin seudulla maassamuuton ja maahan muuton sekä palveluammateissa tarvittavan työvoimatarpeen lisääntymisen vuoksi. Tilannetta huonontaa se, että yritykset ja muut yhteisöt ovat myyneet omistusasunnoiksi aiemmin työntekijöilleen tarkoittamaansa vuokra-asuntokantaa eikä valtion tukemia vuokra-asuntoja ole rakennettu riittävästi. Ero valtion tukemien ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien välillä on kasvanut nopeasti suureksi. Helsingin vuokra-asuntojonossa on yli 22 000 hakijaa ja Vantaalla 5 000. Erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa näistä on Helsingissä 65 % ja Vantaalle 50 %. Uusia normaaleja vuokra-asuntoja Helsingin kaupungin rakennuttamana valmistui viime vuonna 190 kappaletta. Tämä korostaa valtion tukemien vuokra-asuntojen säilymisen ja uusien asuntojen rakentamisen tärkeyttä.

Kuten valtiovallan roolia 2010-luvun asuntomarkkinoilla käsittelevässä työryhmämietinnössä todetaan ”asumisen tukien kokonaismäärä oli vuonna 2009 1,9 miljardia euroa. Tukijärjestelmän pääelementteinä on tarveharkintainen pienituloisille pääosin vuokra-asunnoissa asuville asumistuki sekä omistusasunnon asuntolainojen korkojen verovähennysjärjestelmä” (YM raportteja 8/2011 s. 44). Korkojen verovähennysoikeus merkitsi v. 2009 540 miljoonan euron ilman tarveharkintaa olevaa valtion tukea.

4.5

Asumisen tulevaisuuden haasteet

Uusien valtion tukemien asuntojen rakentamistarpeissa on tapahtunut 1990-luvulta alkaen suuri muutos siinä, että maa on jakaantunut karkeasti kahteen osaan. Toisaalta on kasvualueita, joissa kasvu ja työvoiman tarve ja sen mukana asuntojen tarve kasvaa. V. 2010 maassamme väkiluku kasvoi 136 kunnassa ja väheni tai pysyi ennallaan 200 kunnassa. Väestöltään vähenevissä kunnissa väkimäärä vähenee vuoteen 2030 mennessä 100 000 asukkaalla. Positiivisen väestökehityksen kunnissa taas väkimäärä lisääntyy 600 000 henkilöä. Keskeisiä kasvualueita ovat

Helsingin seudun 14 kunnan metropolialue (Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, ja Vihti) Tampereen, Turun ja Oulun kaupunkiseudut sekä Jyväskylän, Kuopion, Lahden ja Seinäjoen seudut.

Liitteenä 2 olevan tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan kahdeksalla kasvualueella asukasluku kasvaa 430 000 asukkaalla vuoteen 2030 mennessä. Siitä puolet kohdistuu metropolialueen aiesopimuskuntiin. Kasvukeskusten ulkopuolella kasvu olisi vain vajaa 15 000 asukasta.

Suuresta valtakunnallisesta asuntolainoitustarpeesta ovat jäljelle jääneet Helsingin seutu ja muutamat muut kasvualueet, joissa suurikin valtion tukemien asuntojen tarve jatkuu. Muutamassa kunnassa väkiluvun kasvu on nopeata, mutta kasvualueillaan väkiluvun kuntakohtainen kasvu ei ole kohtuuton. Asuntojen ja palvelujen toteuttaminen aktiivisin toimenpitein on täysin mahdollista.

Suurimmassa osassa maata uusien tavallisten ara-vuokra-asuntojen tuottamiseen ei enää ole yleisesti tarvetta. Ara-asuntoja on jäänyt ja jää tyhjiksi, jolloin riskit asuntolainojen takaisin maksusta lisääntyvät. Tarvetta voi tälläkin alueella vielä olla erityisasuntojen rakentamiseen. Asuntopoliittiset tarpeet ovat karkeasti ottaen palanneet Aravan perustamisen aikaisille juurilleen.

Tarkemmin ottaen ja tulevaisuuteen katsoen voitaisiin puhua maan jakaantumisesta neljään vyöhykkeeseen

4.5.1

Metropolialue

Helsingin seudun asuntomarkkinoiden toimivuus ja erityisesti kohtuuhintaisten asuntojen riittämättömyys on suurin asuntomarkkinoiden ongelma koko maan tasolla. Valtion tuella on pitkään rakennettu aivan liian vähän vuokra-asuntoja. Metropolialueen valtion tukeman uustuotannon osuus (normaalit vuokra-asunnot ja ASO-asunnot) oli v. 2009 49 %, v. 2010 48 % ja v. 2011 51 %. Euromääristä metropolialueen osuus oli 59 %.

Vuosien 1987–1991 valtakunnallisessa asunto-olojen kehittämisohjelmassa oli nähty pääkaupunkiseudun asuntotilanteen parantamisen vaikeus ja tuotiin esille toimenpiteitä "...joiden avulla voidaan hillitä pääkaupunkiseudun työpaikkamäärän ja yleensäkin asuntokysynnän kasvua". Pääkaupunkiseudun asunto-ongelmien ratkaisussa tuli ohjelman mukaan käyttää useita rinnakkaisia keinoja, esimerkiksi työpaikkarakentamiselle varattujen tonttien ottaminen asuinkäyttöön ja toimitilarakentamisen vähentäminen. Työvoimapula nähtiin osaltaan esteenä rakentaa lisää asuntoja rakentamisen ollessa jo hyvin voimakasta painottuen toimitiloihin.

Metropolialueen asunto-ongelmat eivät ole ratkaistavissa vain neljän kunnan alueella. Sen vuoksi v. 2006 laadittiin ensimmäinen valtion ja Helsingin seudun kuntien yhteistyösopimus.

Kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on puute ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinavuokrat ovat nousseet erittäin korkealle. Tämä heikentää Helsingin metropolialueen kansainvälisen kilpailukyvyn säilymistä ja seudun yleistä kehitystä. Tuloihin nähden kestävämmän korkea asumisen hinta on hajauttanut Helsingin seudun yhdyskuntarakennetta. Ihmisten on ollut pakko etsiä halvempia asumiskaisuja Helsingin seudun kehyskunnista ja usein niiden haja-asutusalueilta.

Valtioneuvoston metropolipolitiikkaa koskevassa selonteossa (5.11.2010) todetaan, että Helsingin seutu on Suomen ainoa metropoli. Se poikkeaa suuren kokonsa, kansainvälistymisasteensa, taloudellisen merkittävyytensä ja vaikutusalueensa laajuuden vuoksi selvästi muista Suomen kaupunkiseuduista ja on siksi erityinen maantieteellinen ja toiminnallinen kokonaisuus. Helsingin metropolialueen ulottuvuutta ei ole yksikäsitteisesti määritelty, mutta siihen luetaan tavallisesti ainakin seudun vapaaehtoisen yhteistyön piirissä olevat 14 kuntaa, joiden osuus Suomen väestöstä on noin neljännes, mutta kansantuotteesta kolmasosa. Työssäkäyntialueena Helsingin metropolialue ulottuu tätä vielä paljon laajemmalle. Valtioneuvosto tarkistaessaan

valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita 13.11.2008 on rajannut Helsingin seudun 14 nykykunnan alueeksi.

Asumisesta selonteossa lausutaan mm.: ”Pääkaupunkiseudun ydinalueiden korkea hintataso ajaa väljempää asumista tavoittelevia yhä kauemmas työpaikoista ja palveluista, mikä osaltaan lisää yhdyskuntarakenteen hajautumista. Asumisen kalleus ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute vaikeuttaa seudun työvoiman saantia erityisesti palveluammatteihin, ja vähentää seudun houkuttelevuutta korkeasti koulutettujen koti- ja ulkomaisten osaajien silmissä. Hintatason lisäksi seudun asumisen ongelmana on nähty laadultaan liian yksipuolinen asuntojen tarjonta erityisesti uustuotannossa, mikä ei ota riittävästi huomioon asumisen erilaistuvia tarpeita ja toiveita”.

Helsingin seudun 14 kunnan asukasluku on kasvanut sodan jälkeisenä aikana 850 000 asukkaalla. VMn kuntauudistusselvityksessä 2012 Helsingin seudun kuntien väkiluku kasvaisi vuoteen 2030 mennessä 235 000 hengellä. Tilastokeskuksen arvion mukaan kasvu olisi 220 000. Vieraskielisen väestön määrä Helsingin seudulla kasvaa ennusteiden mukaan nykyisestä noin 100 000 henkilöstä 250 000 henkilöön eli metropolialueella otetaan vastaan, asutetaan ja kotoutetaan 150 000 maahanmuuttajaa. Heidän osuutensa väestöstä kasvaa nykyisestä noin 8 prosentista reiluun 15 prosenttiin vuoteen 2030 mennessä.

Metropoliselonteossa on asetettu seuraavat asumisen tavoitteet metropolialueelle: ”Huolehditaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntotuotannon riittävydestä. Asuinalueiden monipuolisuutta vahvistetaan, kohtuuhintaisten asuntojen ja perheasuntojen saatavuutta lisätään ja maahanmuuttajien asunnottomuutta vähennetään kehittämällä yleistä asumistukea ja muita asumisen tukijärjestelmiä. Selvitetään, millä toimin voidaan estää asunnottomuuden syntymistä myös maahanmuuttajiin kohdistuvien erityistoimenpitein. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaa jatketaan tavoitteena pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen vuoteen 2015 mennessä. Yhteistyössä valtion ja kaupunkien kanssa turvataan tarvittavien uusien asuntojen ja tukipalveluiden investointi- ja käyttörahoitus.”

Kataisen hallituksen ohjelmassa painotetaan metropolialueen ongelmien ratkaisemista: ”Erityishuomiota kiinnitetään kasvukeskusten ja metropolialueen asuntopolitiikkaan ja lisätään kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa näillä alueilla. Osana hallituksen metropolipolitiikkaa edistetään Helsingin seudun kestävästä yhdyskuntarakennetta ja monipuolista asuntotarjontaa muun muassa työvoiman saannin ja kilpailukyvyyn edellytysten sekä sosiaalisen eheyden turvaamiseksi.”

4.5.2

Muut kasvukeskukset

Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion, Lahden ja Seinäjoen seuduilla on asuntokysyntää lisäävää kasvua ja tarvetta lisätä sekä kohtuuhintaisia asuntoja että vapaarahoitteisia. Näiden alueiden väkiluvun ennustetaan kasvavan 190 000 asukkaalla vuoteen 2030. Suurin kasvu on Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla. Niillä alueilla esiintyy Helsingin seudun tyyppisiä ongelmia.

5.5.3 Tasapainoinen alue

Suuressa osassa maata asuntojen tarve on tyydytetty, asuntojen vuokrat tyydyttävät eikä tyhjiä asuntoja juuri ole. Työryhmäraportissa Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella YM raportteja 12/2011 on tähän ryhmään laskettu kunnallisten vuokratuloyhteisöjen ara-vuokra-asuntokannasta 20,8 % ja aravalainakannasta 14,1 %. Työryhmäraportin jaottelua käyttäen jos tasapainoalueeseen luetaan mukaan myös hitaan kasvun ja hitaan vähenemisen alueet kysymys on yli 40 %:n ara-vuokra-asuntokannasta ja n. 27 %:n aravalainakannasta.

Kasvava muuttotappio- ja riskialue

Väestöltään vähenevissä kunnissa on 545 000 asuntoa, joista valtion tukemia rajoitusten alaisia asuntoja on 57 000 (Tilastokeskus 2009). Kasvavalla muuttotappioalueella työpaikat vähenevät ja asuntoja jää tyhjiksi, jolloin ongelmaksi muodostuvat vajaa-käyttöiset ja tyhjät asunnot. Valtion tukemien asuntojen lisäämisen sijasta joudutaan toimimaan vuokratalojen taloudellisten riskien ja luottotappioiden minimoimiseksi. Uusien ara-asuntojen rakentaminen kasvukeskusten ulkopuolelle lisää rakennusten omistajien ja valtion riskiä siitäkin syystä, että näillä alueilla ara-vuokra-asuntojen vuokrat eivät ole vapaarahoitteisten asuntojen vuokria juurikaan halvempia.

5 Hallituksen asuntopolitiikan tavoitteet

5.1

Asuntopolitiikka hallitusohjelmassa

Hallituksen asuntopolitiikan tavoitteena on turvata sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset ja vakaat asuntomarkkinat, poistaa pitkäaikaisasunnottomuus sekä kehittää asumisen laatua. Asuntopolitiikalla edistetään kaikkien väestöryhmien mahdollisuuksia elämäntilanteeseensa sopivaan asumiseen, kestävästä kehitystä, yhteiskunnan tarpeita, työmarkkinoiden toimivuutta ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia.

Laaditaan asuntopoliittinen toimenpideohjelma hallituskaudelle vuoden 2011 loppuun mennessä. Toimenpideohjelman perustana ovat hallitusohjelman linjaukset.

Valtion rahoitustuen avulla lisätään pieni- ja keskituloisille tarkoitettujen kohtuuhintaisten asuntojen tuotantoa ja nykyisen asuntokannan korjaamista. Lainoitusta suunnataan alueille, joilla on asuntojen tarvetta ja kysyntää myös pitkällä aikavälillä. Tuki ohjataan ensisijaisesti pysyvään vuokratyövoimaan tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen. Avustus- ja lainavaltuuksia mitoitetaan joustavasti niin, että ne riittävät kulloinkin vallitsevaan kysyntään, ottaen huomioon rakennusalan suhdannetilanteen ja hintavakauden turvaamisen.

Erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi huolehditaan investointiavustusten riittävydestä ja säilytetään vähintään niiden nykyinen taso. Yhdeksi painopistealueeksi otetaan nuorten asunnottomuuden ja syrjäytymisen ehkäiseminen.

Valtion asuntorahasto säilytetään valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona ja sen rahoitusasema säilytetään vahvana. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kehittämisrahan taso säilytetään vähintään nykyisellä tasolla.

Erityishuomiota kiinnitetään kasvukeskusten ja metropolialueen asuntopolitiikkaan ja lisätään kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa näillä alueilla. Osana hallituksen metropolipolitiikkaa edistetään Helsingin seudun kestävästä yhdyskuntarakennetta ja monipuolista asuntotarjontaa muun muassa työvoiman saannin ja kilpailukykyyn edellytysten sekä sosiaalisen eheyden turvaamiseksi.

Kohtuuhintaisten muille kuin erityisryhmille suunnattujen vuokra-asuntojen rakentamisen lisäämiseksi puolitetaan uusien vuokra-asuntojen korkotukilainojen omavastuukorko vuoden 2014 loppuun saakka, jonka jälkeen arvioidaan toimenpiteen vaikuttavuus. Aiesopimuksiin osallistuvien kuntien kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon edistämiseksi näihin hankkeisiin voidaan myöntää käynnistysavustusta.

Aloitetaan selvitystyö tavoitteena luoda takausmalli, jolla tuetaan työttömäksi jäävien, vakavasti sairastuneiden tai yritystoiminnan konkurssin kokeneiden omistusasunnon omistajien mahdollisuutta säilyttää asuntonsa.

Edistetään rakentamattoman maan käyttöön saamista. Valtion tarpeista vapautuvat maat ohjataan asuntotuotannon käyttöön kohtuullisin hinnoin.

Valtion asuntorahaston sekä valtion budjetin kautta myönnetään erilaisia korjaus-, energia- ja investointiavustuksia. Näiden avustusten kustannukset, vaikuttavuus ja kohdentuminen arvioidaan uudelleen ja tavoitteena on luoda selkeä ja yksinkertainen, energiaköyhyyttä estävä, resursseiltaan riittävä avustusjärjestelmä.

Yleishyödyllisyyslainsäädäntöä kehitetään asiaa selvittäneen työryhmän esitysten pohjalta. Yleishyödyllisyys säännösten ja rajoitusten sosiaalinen perustarkoitus säilytetään ja otetaan huomioon EU-oikeus ja sen asettamat edellytykset kansalliselle lainsäädännölle.

Asumisoikeuslainsäädännön toteutumista seurataan asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien varmistamiseksi. Parannetaan ryhmärakennuttamisen toimintaedellytyksiä ja käynnistetään ohjelma ryhmärakennuttamisen ja muiden uusien asumiskonseptien edistämiseksi mukaan lukien kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto.

Jatketaan AKKU-työryhmän työn pohjalta väestöltään vähenevien alueiden asumisen kehittämistä painottaen kustannustehokkaimpia toimenpiteitä.

Laaditaan ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma. Edistetään hissirakentamista, asuntojen korjaamista sekä rakennuskannan esteettömyyttä ja turvallisuutta. Vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustuksen riittävyys turvataan.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaa jatketaan, ja tehdään kaupunkien kanssa aiesopimukset vuosille 2012–2015. Ohjelmassa tarvittavien investointien ja tukipalvelujen rahoitus varmistetaan yhteistyössä ARAn, STM:n, RAY:n ja kaupunkien kanssa.

Jatketaan ja kiirehditään kehitysvammaisten henkilöiden asumisen ohjelman toteutusta.

Asuntopolitiikassa edistetään monimuotoisia asuinalueita. Käynnistetään poik-kihallinnollinen, uusi ohjelma, jolla edistetään asuinalueiden elinvoimaa sekä ehkäistään segregatiota. Asumistuen saajia ei ohjata tulevaisuudessakaan pelkästään ARA-asuntoihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakennussuojelulainsäädännön avulla varmistetaan arvokkaan rakennusperinnön ja vanhojen kulttuuriympäristöjen säilyminen.

5.2

Valtioneuvoston periaatepäätös asuntopoliittiseksi toimenpideohjelmaksi vuosille 2012–2015

Valtioneuvosto on 3.5.2012 tehnyt periaatepäätöksen asuntopoliittiseksi toimenpideohjelmaksi. Asian esittelylistalla oli sisältö pelkistetty seuraavasti:

SISÄLTÖ:

Valtioneuvoston asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa konkretisoidaan hallitusohjelmassa esitetyt linjaukset toimenpiteiksi. Ohjelma koskee vuosia 2012–2015. Ohjelman tarkoituksena on luoda edellytyksiä asuntomarkkinoiden toimivuuden kehittymiselle vähentämällä laajalla rintamalla markkinoiden toimivuuden esteitä ja tarjoamalla kannustimia eri toimijoille. Hallituksen asuntopolitiikan ja asuntopoliittisen toimenpideohjelman tavoitteena on etenkin seuraavien kokonaisuuksien kehittäminen:

- 1) Tonttimaan saatavuuden turvaaminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.
- 2) Asuntomarkkinoiden tasapainon edistäminen valtion tukitoimin.
- 3) Erityistä tukea tarvitsevien väestöryhmien asumistilanteen edistäminen ja asuinalueiden eheyden parantaminen.
- 4) Asuinrakentamisen prosessien ja asumisen laadun parantaminen.

VAIKUTUKSET:

Taloudelliset:

Ohjelma lisää menokehyksien menoja 5 henkilötyövuodella, jotka suunnataan asunto- ja lainakannan riskienhallintaan. Muut toimenpiteet rahoitetaan valtion asuntorahastosta.

Kasvukeskuksien kunnallistekniikka-avustusta jatketaan vuonna 2012 päättyvän avustuskauden jälkeen 15 milj. eurolla vuodessa vuosina 2013–2015 osana aiesopimuksia. Uuteen poikkihallinnolliseen ohjelmaan asuinalueiden elinvoiman edistämiseksi sekä segregaaation ehkäisemiseksi varataan 4 milj. euroa vuodessa vuosina 2013–2015.

Sosiaaliset:

Ohjelma lisää kohtuuhintaista asuntotarjontaa ja edistää asumisen kohtuuhintaisuutta asuntomarkkinoilla. Erityisryhmien investointiavustuksella parannetaan asuntotarjontaa erityisryhmille ja edistetään mm. erillisten erityisryhmien asumisen ohjelmien toteuttamista. Ikääntyneiden kotona asumisen edellytyksiä parannetaan niin ikään erillisellä kehittämisohjelmalla. Uudella poikkihallinnollisella asuinalueiden ohjelmalla parannetaan asuinalueiden viihtyisyyttä asuinympäristöinä ja ehkäistään segregaaatiokehitystä.

Aluepoliittiset:

Ohjelma parantaa suurten kaupunkiseutujen talouskasvun edellytyksiä lisäämällä asuntotarjontaa ja työvoiman saatavuutta kasvukeskuksissa. Väestöltään supistuvilla alueilla ehkäistään asutoksynnän vähenemisestä syntyviä asutokantaan kohdistuvia ongelmia.

Ympäristöön kohdistuvat:

Ohjelma tiivistää yhdyskuntarakennetta ja vähentää ilmastopäästöjä.

LISÄTIETOA:

Asutopoliittisen toimenpideohjelman laadinta perustuu hallitusohjelmaan. Toimenpideohjelma on valmisteltu valtiovarainministeriön ylijohtajan Jukka Pekkarisen johtaman laaja-alaisen työryhmän 14.2.2012 luovuttaman yksimielisen ehdotuksen mukaisesti. Ohjelmaa on käsitelty eduskunnan ympäristövaliokunnassa 28.2.2012.

Toimenpideohjelma on liitteenä 3.

5.3

Valtion keskushallinnon uudistaminen

Hallinnon kehittäminen

Ympäristöministeriön alainen virasto, ensin asuntohallitus ja sitten ARA ovat olleet osa valtion keskushallinnon uudistustoimia. Siksi ARAn tulevaisuutta on arvioita myös valtion keskushallinnon uudistamisen näkökulmasta. ARAn uudistaminen liittyy suoranaisesti uuden valtionhallinnon vaikuttavuus- ja tuloksellisuusohjelman toteuttamiseen.

Kataisen hallituksen hallitusohjelmassa on asetettu selviä hallinnon uudistamista koskevia tavoitteita, jotka on huomioitava myös ympäristöministeriön toimialan ja ARAn muutoksia arvioitaessa. Merkittävää on, että hallitusohjelmassa on luovuttu aiemmasta valtionhallinnon tuottavuusohjelmasta. Se on korvattu uudella vaikuttavuus- ja tuloksellisuusohjelmalla. Hallitusohjelmassa on asetettu tavoitteeksi, että kansalaisten oikeus hyvään hallintoon turvataan koko maassa. Kansalaisten ja yritysten hallinnollista taakkaa vähennetään. Hallinnon läpinäkyvyyttä ja vaikuttavuutta parannetaan.

Hyvällä henkilöstöpolitiikalla ja kannustavalla sekä osallistavalla työilmapiirillä parannetaan tuottavuutta ja luodaan edellytyksiä henkilöstön jaksamiselle ja työhyvinvoinnin edistämiseksi työvoiman riittävän saatavuuden turvaamiseksi. Tuottavuutta parannetaan kehittämällä johtamista ja esimiesosaamista sekä lisäämällä työntekijöiden osaamista ja aitoja osallistumismahdollisuuksia. Tuottavuutta ja tuloksellisuutta parantavien uudistusten yhteydessä huolehditaan palveluiden saatavuudesta, laadusta ja vaikuttavuudesta.

Tuloksellisuus syntyy aidosti tuottavuutta lisäävin toimenpitein. Tavoitteena on, että työ muuttuu samalla työntekijälle mielekkäämmäksi, asiakkaat kokevat palvelun laadun paremmaksi ja työn yhteiskunnallinen vaikuttavuus nousee. Mittaluokaltaan toimintojen tehokkuuden lisäämiselle asetetut tavoitteet säilytetään taloudelliselta kokonaisvaikutukseltaan ennallaan. Valtion henkilöstöpolitiikassa hyödynnetään eläköitymisen ja tehtävärakenteen läpikäyntien myötä syntyvät mahdollisuudet. Uuden ohjelman puitteissa varmistetaan, että henkilöstömäärään liittyvät ratkaisut eivät missään tapauksessa johda julkisen hallinnon kokonaistuottavuuden heikentymiseen. Julkisen sektorin tuottavuutta lisätään hyödyntämällä nykyistä tehokkaammin tiedolla johtamista, yhteensopivia tietojärjestelmiä ja kokoamalla julkishallinnon tietohallintoa ja hankintojen rahoitusta yhteen. Lisätään julkishallinnon tietojen yhteiskäyttöä.

Julkishallinnon sähköistä asiointia ja palveluita kehitetään asiakaslähtöisesti. Sähköisten palveluiden esteettömyys turvataan ja ikääntyvän väestön erityistarpeet huomioidaan.

Tietojärjestelmien yhteen toimivuuden edistämiseksi julkishallinnossa käytetään avoimia standardeja, joilla määritellään tietosisältöjen ja tietoteknisten rajapintojen yhdenmukaisuus. Noudatetaan yhtenäistä kokonaisarkkitehtuuria ja hyödynnetään yhteisiä tietotalustoja sekä yhteisiä sähköisen asiointin palvelualustoja ja palveluita.

Valtion toimintojen alueellistamisen laatua ja kustannustehokkuutta arvioidaan. Arvioinnin perusteella alueellistamista voidaan jatkaa kokonaistaloudellisin perustein toimintojen uudelleenorganisoinnin tai uusien toimintojen perustamisen yhteydessä. Alueellistamisessa huomioidaan alueiden omat vahvuudet sekä hyvä henkilöstöpolitiikka.

Ydintoiminta-analyysi

Talouspoliittisen ministerivaliokunnan kannanoton 10.4.2012 mukaan hallinnonalojen tulee valmistella vaikuttavuus- ja tuloksellisuusohjelmansa vuoden 2012 loppuun mennessä. Ministerivaliokunta linjasi käytännön toimina mm. hallinnonalojen ydintoimintojen analyysiä ja niihin pohjautuvia uudistustoimenpiteitä, hallinnollisen taakan vähentämistä, inhimillisten voimavarojen kokonaisuuden hyvää hallintaa ja johtamista sekä tuloksellisuuden kaikkien osa-alueiden parantamista organisaatiossa.

Valtionhallinnon vaikuttavuus- ja tuloksellisuusohjelman mukaisesti kaikki valtionhallinnon organisaatiot ja henkilöstö osallistuvat 2012–2013 ydintoiminta-analyysin toteuttamiseen. ARAA koskeva selvitystehtäväni tuloksia voidaan käyttää pohjana ja hyödyntää tehtäessä ARAn ydintoiminta-analyysiä.

6 Asumisen haasteisiin vastaaminen

Asumisen tulevaisuuden haasteisiin vastaaminen asuntopoliittisin keinoin on lähtökohtana arvioitaessa ARAn tulevan toiminnan painopisteitä ja sen vaatimia muutoksia. Asunnontarpeen väheneminen suuressa osassa maata on vaikuttanut sekä kuntien että myös rakennusalan ja muidenkin yritysten suhtautumiseen. Myös pitkään hyvin asuntopoliittikkaa hoitaneiden kuntien mielenkiinto hoitaa niille selvästi kuuluvaa tehtävää on vähentynyt ja muuttunut lyhytjänteiseksi sielläkin, missä asuntokysyntä jatkuu. Asuntopoliittisten suunnitelmien, kunnan asunto-ohjelman laatiminen ja kuntien asiantuntijavirkamiesten määrä on vähentynyt. Myös sosiaalisten asuntojen rakennuttamiseen erikoistuneet toimijat ovat vähentyneet. Metropolialueen asuntojen suuri vaje johtuu jo pitkään jatkuneesta liian vähäisestä ara-asuntojen rakentamisesta.

Sen sijaan, että kohtuuhintaiset vuokra-asunnot nähtäisiin keskeisenä perustuslain ja sitä asunto-olojen kehittämislaisissa täsmennettynä kunnan tehtävänä ja voimavarana työntekijöiden saamiseksi, usein pelätään asukkaista johtuvia ongelmia ja/tai negatiivisia muutoksia kunnan yritysraenteessa. Vaikka yrityksillä on vaikeuksia saada henkilökuntaa asunto-ongelmien vuoksi, ne ovat vähentäneet tai kokonaan luopuneet vuokra-asuntokannastaan. Yleishyödyllisten yhteisöjen kiinnostus toteuttaa ara-hankkeita on hiipunut. Yritykset ovat aiempaa haluttomampia panostamaan pitkäaikaisiin asuntotakkeisiin. Rakennusalan yritykset haluaisivat mahdollisimman suuret tuet ja vapaudet käsitellä asuntotakkaa.

Asumisen tulevaisuuden haasteet ovat suurelta osin olleet jo pitkään nähtävissä, mutta ongelmat eivät ole tätä ennen siinä määrin kärjistyneet, että ne olisivat johtaneet mittaviin asuntopoliittisen järjestelmän kehittämistoimiin. Kehittämistarpeet näyttäytyvät edellä kuvattuna asumisen tarpeiden jakautumisena. Kaupungistumisaste on Suomessa edelleen eurooppalaiseen tasoon verrattuna alhainen. Sama taso johtaisi noin miljoonan henkilön muuttamiseen kasvukeskusalueille. Kuntauudistusselvityksissä on lähtökohtana pidetty 600 000 uuden asukkaan sijoittumista kasvukeskuspaikkakunnille vuoteen 2030 mennessä.

VTTn Asuntotuotanto 2030 tutkimuksen mukaan, mikäli Suomi houkuttelee maahanmuuttajia ja asuntojen poistuma jää tästä syystä matalaksi, asuntotuotantotarve laskee 2020-luvulla 25 000 asuntoon vuodessa, mutta nousee takaisin 30 000 asuntoon 2030-luvulla (skenaario "maahanmuutto"). Nykytasolla nettomaahanmuutto ja poistuma johtavat 25 000 asunnon vuotuisen tuotantotarpeeseen (skenaario "nykymeno"). Mikäli nettomaahanmuutto jää vähäiseksi, mutta poistuma asuntokannasta kasvaa, asuntotuotantotarve jää vuodessa 20 000 asunnon tuntumaan (skenaario "omillaan").

Vuoteen 2030 mennessä rakennettavien asuntojen määrä vaihtelee skenaarioissa 480 000–550 000 asunnon välillä.

Asuntotuotantotarpeesta kaksi kolmasosaa keskittyy Helsingin, Tampereen, Turun, Lahden, Jyväskylän ja Oulun seuduille. Se on suuri tehtävä ja vaatii vahvaa asuntopolitiikkaa. Tämän tehtävän suorittamista vaikeuttavat monet tekijät.

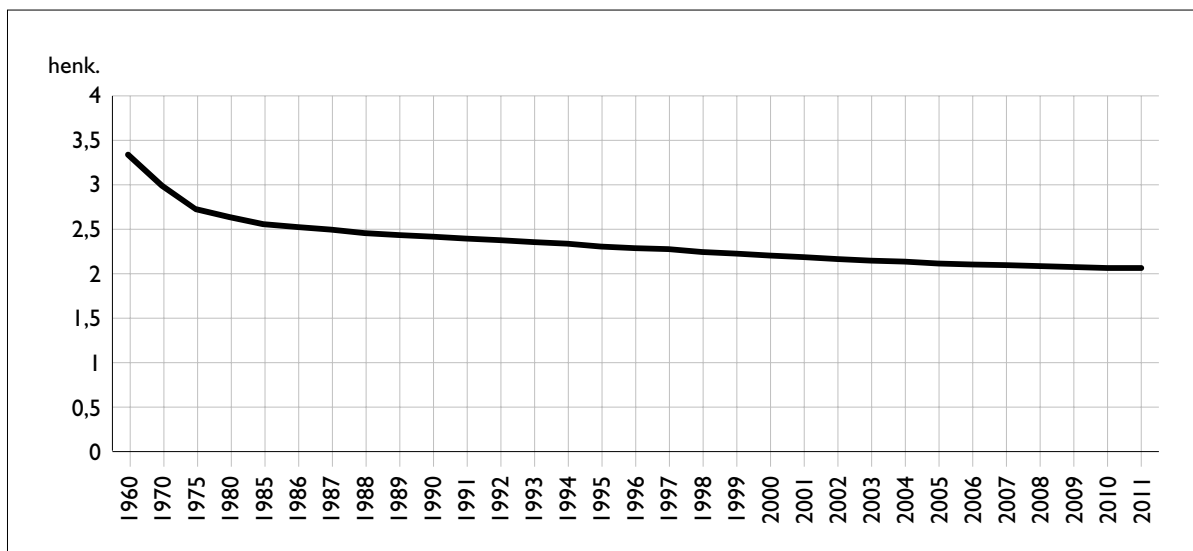
6.1

Asuntoja erityisryhmille ja yksinäisille ihmisille

Erityisryhmiltä, pitkäaikaisasunnottomilta, kehitysvammaisilta, mielenterveyskuntoutujilta ja muistihäiriöisiltä vanhuksilta puuttuu asuntoja. Tarvitaan lisää palveluasuntoja ja erityisryhmien asuntoja. Vuotuisella 110 miljoonan euron investointiavustusmäärärahalla ja korkotukilainoilla on voitu vuosittain toteuttaa 3 000–4 000 uuden asunnon rakentaminen ja 1 000 asunnon perusparantaminen. Siten on voitu toteuttaa kehitysvammaisten asumisohjelmaa ja pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaa. Tukea tarvitsevat myös mielenterveyskuntoutujien ja muistihäiriöisten vanhusten asumishankkeet.

Keskeinen muutos, joka vaikuttaa monella tavalla asumisen tarpeisiin on väestön ikääntyminen. Maassamme asuu yhä enemmän vanhempia ihmisiä. Heidän osuutensa väestöstä kasvaa jyrkästi. Se ja muutenkin yksinäisten ihmisten osuus on jatkuvasti kasvanut. Vuonna 2009 yhden tai kahden hengen ruokakuntia oli lähes $\frac{3}{4}$ kaikista asuntokunnista. Esimerkiksi Helsingissä asuntokunnan keskikoko on 1,85 henkilöä ja Helsingin seudun kehyskunnissa n. 2,5. Tämä merkitsee pienien ja mahdollisimman esteettömien asuntojen tarpeen kasvua. Asumisväljyys on pysynyt 30 m²:n tienoilla / asukas vuosikymmeniä.

Pienten asuntojen kysyntäpaine kohdistuu erityisesti pääkaupunkiseudulle ja muille kasvukeskuspaikkakunnille myös siitä syystä, että ihmisillä ei ole varaa asua väljemmin. Heidän on tyytyminen pieneen asuntoon. Tähän on johtamassa myös tutkimustulos, jonka mukaan pienituloisista yliedustettuina muuhun väestöön verrattuna ovat yksin asuvat, yksinhuoltajat ja vanhustaloudet sekä ikäryhmien ääripäät eli alle 25-vuotiaat ja yli 65-vuotiaat (Kela 2012). Kasvava osuus väestöstä tarvitsee heikentyneen terveydentilansa vuoksi myös tavallista asumista suurempaa hoivaa ja asuntoja, joissa toimintakyvyiltään heikompi ihminen pystyy asumaan.



Kuvio 7. Asuntokuntien keskikoko Suomessa

Koko rajoitusten alaisen ara-vuokra-asuntokannan keskipinta-ala on 57,5 m². Yksioiden ja kaksioiden yhteinen osuus on 68,8 %. Perhekoon pienenemisen tulisi näkyä asuntotuotannossa siten, että rakennetaan pienempiä asuntoja. Keskipinta-alavaatimuksen sijasta tulisi harkita ara-vuokra-asuntojen rakentamisessa suurien asuntojen rakentamisen välttämistä.

6.2

Asumisoikeusasunnot eli asuntoja niille, jotka ovat valmiit itse panostamaan omaan asumiseensa

Suomessa ryhdyttiin 1980-luvun lopulla ulkomaisten esimerkkien mukaisesti kehittämään osuuskunta-asumista. Asumisoikeusasunnot ovat suomalainen osuuskunta-asumisen malli, jossa keskeinen tekijä on asukkaan asumisoikeusmaksu, heidän ”osuuskunnan osuusmaksunsa”, jonka on tuotettava asukkailla muiden maiden mallien tavoin mahdollisuus saada tietoa talon taloudesta ja osallistua taloyhtiön hallintoon. Tässä tarkoituksessa lakia on muutettu, mutta se vasta alkaa toteutua tarkoitetulla tavalla. Asumisoikeusasuntoja oli tarkoitus toteuttaa suurimmille kasvukeskusalueille riittävä määrä asuntojen vaihdon turvaamiseksi. Tähän ei ole päästy, kun toteutettavien ASO-asuntojen määrää on valtion budjeteissa rajoitettu. ASO-asuntoja on vain reilu prosentti asuntokannasta. Suomen asumisoikeustyyppisiä osuuskunta-asuntoja on rakennettu useissa Euroopan maissa ja Kanadassa (esim. bostadsrätt, co-operative housing). Vaikka niistä ei ole missään maassa tullut hallitsevaa asumismuotoa, niiden merkitys asumisturvaa parantavana ja asumismahdollisuuksia täydentävänä hallintamuotona on ollut suuri. Esim. muissa Pohjoismaissa niiden osuus on ollut merkittävä, 12–17 % asuntokannasta.

Näistä asunnoista on Suomen kasvukeskuksissa suurta kysyntää ja myös halukkuutta niiden toteuttamiseen. Näihin asuntoihin pyrkivät ovat halukkaita panostamaan turvalliseen asumiseensa oman asumisoikeusmaksunsa. Sijoittamalla asumisoikeusasuntoja asuntoalueelle, voidaan selvästi torjua segregatiota ja turvallisesti lisätä ara-vuokra-asuntojen osuutta. ASO-asunnot ovat suurimmilla kasvukeskusalueilla usein ainoa turvallinen ja kohtuullinen asumismuoto palveluammateissa työskenteleville, jotka eivät pysty hankkimaan omistusasuntoa. Voisi sanoa, että nyt on sosiaalinen tilaus toteuttaa kasvukeskuksissa asumisoikeusasuntoja.

6.3

Asuntoja köyhille

Vaikka sosiaalisen asuntopolitiikan tehtävä ei voine olla rakentaa nimenomaisesti köyhille tarjottavia asuntoja, tiedot köyhyyden lisääntymisestä korostaa kohtuuvuokraisten ara-vuokra-asuntojen tarvetta. Köyhyysraja kuvaa tulotasoa, jonka alapuolella olevalla henkilöllä ei ole varaa hankkia välttämättömiä hyödykkeitä siedettävän elintason ylläpitämiseksi. Euroopan komission käyttämä köyhyysraja on 60 prosenttia mediaanitulosta eli ihmistä pidetään köyhänä, jos hänen nettotulonsa ovat alle 60 prosenttia keskimmäisen tulonsaajan nettotuloista. Nettomediaanitulo on tällä hetkellä (vuonna 2009) Suomessa 1 800 euroa kuukaudessa, joten köyhyysrajana voidaan pitää 1 080 euron nettotuloja. Köyhyysrajan alapuolelle jäi Suomessa 11 prosenttia aikuisesta väestöstä vuonna 2004. Köyhyysrajan alapuolella elävien henkilöiden määrä on lähes kaksinkertaistunut viimeisten kymmenen vuoden aikana ja oli vuonna 2009 jo 700 000 henkeä.

Köyhyysrajan alapuolella olevilla ei ole mahdollisuutta hankkia omistusasuntoa eikä pyrkiä ASO-asuntoihin. He tarvitsevat asuntoja, joiden vuokrat ovat mahdolli-

simman alhaiset. Tämä vaikuttaa hälyttävällä tavalla ennen kaikkea metropolialueen ara-vuokra-asuntojen vuokraamiseen. Uusien asuntojen kustannustaso ja köyhien vuokralaisten maksukyky on liian kaukana toisistaan. Köyhimmat asunnonhakijat pyrkivät kuntien omistamien yhtiöiden asuntoihin. Valtion tukemien vuokra-asuntojenkaan vuokra ei enää ole kohtuullinen näiden asuntojen asukkaille. Esimerkiksi Vantaan VAV Asunnot Oy:n asukkaista 70 prosentilla on luottotietomerkintöjä ja asunnonhakijoista 25 % on köyhyysrajan alapuolella. Nuorten maksuhäiriöt ovat lisääntyneet räjähdysnomaisesti. Segregaatiovaara on todellinen.

6.4

Asuntoja muuttajille

Merkittävä muutos on maassa muuton ohella maahanmuutto. Molemmat lisäävät muuttamista edellä mainituille kasvualueille ja lisäävät asuntopoliittisia paineita niillä alueilla.

Asunnottomuuden poistamiseen on jatkuvasti panostettu erilaisilla erityisprojekteilla. Hyviä tuloksia on saatu, mutta asunnottomien määrä on vuosikymmeniä pysynyt projekteista ja suhdanteista riippumatta lähes samana. Se osoittaa, että vaikka kaikille tänä päivänä asunnottomana oleville järjestettäisiin asunto, ei kuluisi pitkää aikaa kun heitä on taas. Tämä ongelma liittyy vahvasti löyhyyteen, ihmisten elämäntapoihin, ihmisten syrjäytymiseen ja siihen, että asunnottomat pyrkivät samoille kasvualueille, joissa muutenkin on asunto-ongelmia. Keskeistä ovatkin toimet pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi. Siinä on viime vuosina onnistuttu.

Maahanmuutto tulee jatkuvasti kasvamaan. Maassamme arvioidaan olevan vuoteen 2020 mennessä 330 000 maahanmuuttajaa. Maahanmuuttajissa on usein lapsiperheitä, jotka tarvitsevat perheasuntoja. Myös maahanmuutto keskittyy kasvualueille. Metropolialueella maahanmuuttajien määrä kasvaa vuoteen 2030 noin 150 000:lla. Kattaisen hallituksen hallitusohjelmassa on asetettu tavoitteeksi, että maahanmuuttajien asumisessa huolehditaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen riittävästä tarjonnasta ja tasapainoisesta sekä kattavasta seudullisesta jakautumisesta.

Tulevaisuuden asunnontarpeen tyydyttämistä ei helpota vuokrasääntelyn päättämisen jälkeinen vuokrien suuri nousu eikä valtion lainoittamien vuokra-asuntojen vapautuminen rajoituksista.

6.5

Korjaustarve lisääntyy

Asuntokannan korjaustarve lisääntyy nopeasti. Suurimpien asuntorakentamisen vuosien asuntokanta on tullut peruskorjausvaiheeseen. Kerrostalojen osuus maamme asuntokannasta on 44 %. Aluerakentamisena toteutettujen alueiden ja teollisesti rakennettujen talojen korjaamisessa tarvitaan kustannuksia alentavia, teollisia menetelmiä ja yhtä taloa laajempia korjausprojekteja. 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen alueiden korjauksessa ei ole enää kysymys pienistä pintaremonteista. Kasvukeskusalueilla, joissa asunnoista on pysyvää kysyntää, vanhoja asuintaloja ei tulisi purkaa, vaan pääsääntöisesti peruskorjata.

Putkiremontit ja niihin liittyvät muut korjaustarpeet ovat erittäin kalliita. Peruskorjattavassa asunnossa asuu yhä useammin eläkkeen varassa elävä leski, jonka on pakko maksaa kymmenien tuhansien eurojen korjauslasku saadakseen jatkaa asumista omassa asunnossaan. Hän ei tällaista korjausta tarvitse, mutta se on pakko tehdä ja maksaa. Tämä aiheuttaa maksuvaikeuksia ja kasvavia paineita tällaisten henkilöiden sijoittamiselle toiseen asuntoon tai laitokseen. Hallitusohjelman mukaan onkin

tarkoitus laatia kokonaisvaltainen suunnitelma rakennuskannan korjaustoiminnan lisäämiseksi, jotta korjausvelkaa voidaan pienentää ja edistää uusia korjausrakentamiskäytäntöjä ja -innovaatioita. Myös on tarkoitus selvittää keinoja edistää pienituloisten mahdollisuuksia toteuttaa asuntonsa tai kiinteistönsä perusparannuksia energiatehokkuuden lisäämiseksi.

Perusparannuslainoitus on keskittynyt selvästi pääkaupunkiseudulle. Kuitenkin omistusasuntojen osuus oli v. 2011 kaksi kolmasosaa.

Taulukko 2. Perusparannuslainoitus vv. 2007–2011

	2007	2008	2009	2010	2011
As Oy asunnot	7 649	8 117	10 674	8 425	3 775
Norm. vuokra-asunnot	1 504	729	3 360	1 963	1 068
Erit.ryhmiin asunnot	1 599	1 181	1 340	628	1 011

Korjaustoiminta on jo niin laajaa, että tarvitaan suurten korjausprojektien aikana asukkaille väistöasuntoja useiksi kuukausiksi. Energiatehokkuuden parantaminen niin uudessa kuin vanhassakin asuntokannassa nostaa kustannuksia rakennusvaiheessa mutta alentaa kiinteistön hoitokuluja ja asumismenoja pitemmällä aikavälillä. Rakennusten omistajat kokevat peruskorjauslainoitukseen liittyvät luovutusrajoitukset peruskorjauksia jarruttavaksi tekijäksi.

6.6

Vanhan vuokra-asuntokannan säilyminen keskeinen kysymys

Useimmissa viime aikojen asuntopoliittisissa selvityksissä on päähuomio tai yksinomainen huomio kiinnitetty uusien ara-asuntojen rakentamisen edistämiseen. Kasvualueilla uusien asuntojen rakentaminen on tärkeitä, mutta jos samaan aikaan vuokra-asuntokannasta poistuu paljon vanhoja vuokra-asuntoja, asuntojen tarvetta ei pystytä täyttämään. Kun vanhaa ara-vuokra-asuntokantaa on yli 400 000 asuntoa, uusien ara-asuntojen rakentaminen on joka tapauksessa noin prosentin luokkaa ara-vuokra-asuntokannasta ja koko asuntokannasta vuositasolla vain promillien luokkaa. 2010-luvulla rajoitusaika päättyy 73 400 vuokra-asunnolta. ARA vapautti v. 2011 päätöksillään 2 591 asuntoa rajoituksista. Vuoteen 2030 mennessä metropolialueella rajoituksista vapautuu 34 000 asuntoa ja siitä pääkaupunkiseudulla 28 800 asuntoa. Nykytasolla uusia ara-vuokra-asuntoja rakennetaan 2010-luvulla koko maassa vain 20 000–30 000/v. Erityisryhmien asunnot mukaan lukien kokonaismäärä voi olla 40 000–50 000.

Voimakkaan kasvun alueilla, erityisesti Helsingin seudulla kasvupaineet ovat niin suuria, että tarvitaan nopeasti uusia suuria kehittämisalueita. Ne vaativat myös paljon rakennusmaata, mikä edellyttää kunnilta vahvaa maapolitiikkaa ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten maapoliittisten keinojen käyttämistä.

Metropolialueen asunto-ongelmat ovat suuria ja toimenpiteet niiden poistamiseksi olleet pitkään riittämättömiä. Valtion ja kuntien välisellä aiesopimuksella, MAL-sopimuksella pyritään saamaan alueen kunnat yhdessä ja tasapuolisesti toimimaan tehokkaammin ja nopeammin. On erinomaista, että tällä tavoin on voitu sopia asuntotuotannon ja kohtuuhintaisten asuntojen rakentamisen tavoitteista ja lisätä asuntorakentamista.

Helsingissä on suunnitteilla ja osittain rakenteilla ennätysmäärä suuria kaupunginosia: Jätkäsaari (Länsisatama), Kalasatama, Kruunuvuorenranta ja Pasilan kaava-alueet. Vantaalla suunnitellaan ja rakennetaan Marja-Vantaan aluetta ja Espoossa Suurpeltoa sekä länsimetron seutuja. Kolmen kunnan alueelle sijoittuu Kuninkaan

kolmio. Pääkaupunkiseudun neljä kuntaa on itse arvioinut väkilukunsa kasvavan 160 000 asukkaalla vuoteen 2030 mennessä. Merkittävää on, että metropolialueen väestönkasvusta kuntien oman arvion mukaan vain 61 000 sijoittuisi yhdeksän kehyskunnan alueelle. Tilastokeskuksen arvion mukaan neljän pääkaupunkiseudun kunnan väkiluku kasvaisi n. 145 000 asukkaalla ja kehyskuntien n. 118 000. Riittävään ara-vuokra-asuntotuotantoon pääseminen on vaikeata, kun osassa alueita kaavallinen valmius on alhainen ja suuri osa alueista on tonttihinnoiltaan kalliita.

Hallitusohjelman ja toimenpideohjelman mukaan Jatketaan valtion ja kuntien välisiä aiesopimuksia (MAL) ja laajennetaan niiden käyttöä kasvukeskuksissa. Aiesopimusmenettelyjä on tarkoitus kehittää sitovammiksi. Osana valtion infrastruktuurihankkeiden toteuttamista edellytetään näistä hankkeista hyötyvien kuntien ja alueiden asuntotuotannon lisäämistä. Tähän mennessä on MAL-sopimuksia tehty Helsingin, Tampereen ja Turun seuduille. Vastaavanlainen sopimus on tarkoitus tehdä myös Oulun seudulle.

6.7

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus 2012–2015

Helsingin seudun 14 kuntaa ovat 20.6.2012 allekirjoittaneet yhdessä liikenne- ja viestintäministeriön, ympäristöministeriön, liikenneviraston, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja ARAn kanssa vuosille 2012–2015 aiesopimuksen, jolla pyritään vahvistamaan Helsingin seudun toimivuutta ja kilpailukykyä, lisäämään seudun asuntotuotantoa ja sen edellytyksiä sekä vahvistamaan metropolipolitiikan kansallisten tavoitteiden toteuttamista maankäytön, asumisen ja liikennejärjestelmän kehittämisessä. Sopimuksella vauhditetaan erityisesti normaalien vuokra-asuntojen tuotantoa. Helsingin seudun kunnat laativat yhteisen maankäyttösunnitelman, jossa sovitetaan yhteen alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä liikennejärjestelmän kehittäminen. Samalla valtio sitoutuu tukemaan liikennejärjestelmien toimivuutta ja maankäytön kehittämiseen liittyviä hankkeita alueella.

Sopimuksella sovitetaan yhteen seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toimenpiteet, vaiheistus ja seuranta siten, että ne kytkeytyvät toisiinsa ja vahvistavat seudun toimivuutta kokonaisuutena. MAL-sopimuksen tavoitteena on Helsingin seudulla päästä 12–13 000 asunnon rakentamiseen vuosittain. Tästä ARA-vuokra-asuntoja rakennetaan vähintään 20 %, joka on 2 500 asuntoa/v. Tämä määrä koostuu ensisijaisesti normaaleista vuokra-asunnoista. Kokonaistuotantotavoite on jaettu kuntakohtaisiksi tavoitekiintiöiksi.

Samana päivänä Turun seudun kunnat allekirjoittivat aiesopimuksen, jonka keskeinen tavoite on tukea kuntien valmisteleman, vuoteen 2035 tähtäävän rakennemallin toteutumista. Aiesopimuksessa kunnat sitoutuvat muun muassa laatimaan yhteisen seudullisen asunto- ja maankäyttösunnitelman vuosille 2014–2017 sekä kohdentamaan kaavoitusta ensisijaisesti joukkoliikenteen läheisyyteen taajama-alueille. Lisäksi kunnat laativat haja- ja lieverakentamisen ohjauksen seudulliset periaatteet.

Kunnat laativat ja hyväksyvät myös kuntakohtaiset toimenpide- ja kaavoitusohjelmat rakennemallin toteuttamiseksi vuoden 2013 loppuun mennessä. Asuntotarjontaa lisätään 78 000 uudella asunnolla vuoteen 2035 mennessä (3 400–3 500 asuntoa vuosittain). ARA-vuokra-asuntotuotannon osuuden tulee olla uudistuotantotavoitteesta vähintään 20 prosenttia.

Maapolitiikka ja tonttien hinnoittelu

Asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen rakentamiseen tarvitaan tontteja. Merkittävä, metropolialueella ratkaiseva asumiskustannusten osatekijä on rakennettavan tontin hinta. Kun rakennetaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, joiden vuokran tulee olla omakustannusvuokra, silloin myös kustannustekijöiden tulisi olla omakustannuspohjalla. Vaatimuksiin myydä tontteja kohtuuhintaan, vastataan usein, ettei kuntakaan voi myydä tontteja alihintaan. Mitä silloin alihinnalla tarkoitetaan? Tontin omakustannushinnan määrittelyssäkin on ongelmansa, mutta tonttihinnojen tulisi olla kohtuullisia. ARA-hankkeiden tonttien hintoihin vaikuttaa kuntien taloustilanne. Tontit nähdään enemmänkin tulolähteenä kuin mahdollisuutena tavoitella ara-asunnon kohtuullista vuokratasoa.

Tällainen ajattelu heijastuu esim. Helsingin kaupungin korkean rakentamisen selvityksessä (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston selvityksiä 2011:4). Selvityksessä todetaan mm., että *”kun kaupungit kasvavat suurkaupungeiksi, syntyy taloudellisen toiminnan tuottavuutta nostava kehityskulku, jota kutsutaan kasautumis- eli agglomeraatioeduksi. Siitä hyötyvät keskeisillä alueilla toimivat yritykset, jotka kykenevät hyödyntämään toistensa läheisyyttä, vuorovaikutusta, työnjakoa ja erikoistumista ja jotka käyttävät maa-alaa tehokkaasti hyväkseen. Kasautumisetu perustuu siihen, että suurkaupunki synnyttää suurten asiakas-, työvoima- ja yritysvolyymien kautta tuottavuutta monin tavoin nostavan toimintaympäristön. Korkeat toimitilojen hinnat ja maanarvot kertovat myös kaupungin vahvasta taloudellisesta perustasta. Kun keskustoissa tilasta maksettu hinta on korkea ja kun siellä myös rakentamisen tehokkuus on muita alueita suurempi, keskeisten alueiden maa-alan arvo on usein todella korkea. Korkea hintataso on indikaattori keskittyvän kaupunkikehityksen taloudellisesta potentiaalista, mutta samalla myös sen ratkaisemattomista ongelmista. Kaupunkitalouden näkökulmasta suurkaupunkien keskustat ovat maidensa tuottavampia alueita. Myös asuntojen korkea hinta liittyy osaltaan siihen, että pysyvän korkean kysynnän oloissa tarjontaa saadaan aivan liian vähän. Jos asuntojen lisätarjontaa tulee pääosin kaupunkiseudun reuna-alueille, on asuntomarkkinoita helpottava vaikutus heikompi kuin tarjonnan sijoittuessa keskeisemmin. Mitä keskeisempää tarjonta on, sitä merkittävämpi sen vaikutus on myös tuottavuuden kannalta. Korkeassa asuinrakentamisessa pääosassa ovat vapaarahoitteiset vuokra- ja omistusasunnot. Haasteeksi tulee tuetun asuntotuotannon mahdollistaminen. Todennäköisesti tornirakentaminen ei sinällään anna edellytyksiä tuetulle asuntotuotannolle”*.

ARA-asunnot ovat tietyllä tavalla tällaisen agglomeraatioetutavoittelun vasta-kohta. Kohtuuhintaisen asumisen ei tulisi kuulua selvityksen ratkaisemattomien ongelmien ryhmään. Asumistarkoitukseen rakennettavan tornitalon tonttihinnan määrittäminen rakennusoikeuden perusteella on kohtuutonta, kun rakentamiseen käytetään maata vain kohtuukokoisen omakotitontin verran. Ilmatilan käytöstä tulisi antaa asukkaalle hyvitystä jo kunnallistekniikasta tulevien säästöjen perusteella.

Kohtuuhintaisten asuntojen rakentamisen edellytys ja alkulähtökohta ovat kohtuuhintaiset tontit. Vielä 1960-luvulla kunnat hinnoittelivat tontit tonttineliotä kohti sitomatta sitä rakennusoikeuteen. Nyt kunta saattaa sisällyttää tontin hintaan ulkoisia tekijöitä, kuten infrarakenteen kustannuksia tai huonon maaperän puhdistamisesta aiheutuvia kustannuksia. Pyrkimystä hinnoitella tontit korkealle on perusteltu myös sillä, että tontin uusi omistaja myydessään rahastaa tontista suuren voiton. Tällaista vaaraa ei ara-rakentamisessa ole. Mahdollisuus on myös vuokrata tontteja.

Vuokra-asuntojen kustannustaso ja asukkaiden maksukyky

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle. Toinen keskeinen tavoite on edistää ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti sekä kulttuurisesti kestävä kehitystä. Tällöin kysymys on ympäristön ja rakennusten elinkaaresta. Rakennusten korjattavuus, huollettavuus, ja muunneltavuus korostuvat.

Valtion tuella lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusrasentamiskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. ARA on hankekäsittelyssä valvonut asuntojen hintatasoa. Koko valtion tukeman asuntopoliittisen historian ajan Aravan perustamisesta lähtien keskeinen tehtävä on ollut tuottaa asumiskustannuksiltaan sellaisia asuntoja, että niitä pystyvät pienituloiset asukkaat käyttämään. Voimassa olevassa asunto-olojen kehittämissä tavoitteeksi ja tehtäväksi on asetettu kohtuullisen asumistason turvaaminen. Valtion tuella rakennettavien asuntojen laatutasoa on nostettava, mutta asukkaille on turvattava kohtuullinen asumistaso, ei korkeinta ja kalleinta tasoa. Sen vuoksi asuntoalueiden, rakennusten ja asuntojen suunnittelussa on ollut painotettava asumisen kannalta turvallisia, taloudellisia ja koettuja ratkaisuja. Tämä on vaatinut korkealuokkaista ja kustannustietoista suunnittelua. On pyrittävä hyvään laatuun mutta kustannustietoisesti.

Vaikka aravarakentamisen tasoa on usein moitittu, arava-asunnot ovat vuosikymmeniä palvelleet hyvin asuntoina ja tekevät sen edelleenkin. Valtioneuvoston toimenpideohjelmassa ja selvityksissä (Valtiovallan rooli 2010-luvun asuntomarkkinoilla YM raportteja 8/2011) on kiinnitetty huomiota valtion tukemien asuntojen kustannustasoon ja niitä käyttävien asukkaiden maksukykyyn. Yhtenä toimenpiteenä edistetään teollista korjaus- ja täydennysrakentamista.

Liian korkea hintataso ja siitä seuraava liian korkea vuokrataso on viime vuosina ja erityisesti kasvukeskuksissa muodostunut hälyttäväksi. Rakennusalan kilpailu ei toimi. Kilpailun parantamiseksi tulisi hankkeita jakaa myös pienemmiksi yksiköiksi, joiden toteuttamisesta pystyisivät pienetkin yritykset kilpailemaan.

Rakennussuunnitelmista kustannuksia alentavat tekijät ovat karsiutuneet kohta kohdalta pois. Ongelman ydin on siinä, että hyvää tarkoittavat suunnittelijat ja päättäjät tavoittelevat aina parempia, kauniimpia ja korkeatasoisempia taloja, asuntoalueita ja rakennettuja ympäristöjä siinä määrin ja niin nopeasti kustannustasoa nostaen, että asumiskustannukset suhteessa asukkaiden tuloihin kasvavat liian suuriksi.

Korkeat ja jatkuvasti nousevat rakentamiskustannukset lähtevät jo asemakaavaratkaisuista. Rakennuttajat katsovat, että kun ne joutuvat pitkään elämään rakentamiensa talojen kanssa, niiden suunnittelemaan laatuun voitaisiin luottaa. Liian yksityiskohtaiset sitovat asemakaavamääräykset, joilla usein asetetaan yksityiskohtaisia julkisivumääräyksiä, voivat johtaa suuriinkin lisäkustannuksiin. Määräykset ovat usein myös niin tarkkoja, ettei hankkeen toteuttajan koeteltuja, ennen käyttämiä ratkaisuja ja teollisen rakentamisen tuomia etuja voida käyttää. Nyt kysytäänkin, onko ulkomuoto tärkeämpi kuin asunnon asuttavuus? Rakennusliikkeiden informaation mukaan ne kyllä pystyvät rakentamaan halvemmallakin, jos sellaista niiltä tilataan. Olen saanut VVOlta seuraavia arvioita kustannuksia nostavista tekijöistä:

- Julkisivuvaatimukset +50–200 €/asm²
 - › Elementtijulkisivujen käytön yksipuolinen kieltäminen sekä samanaikainen voimakas julkisivurakenteen laatuohjaus.
 - › Lähiympäristösuunnitelmissa tai virkamiesten itse asettamissa tavoitteissa otetaan kantaa jopa julkisivumateriaalin valmistajaan.
 - › Kehitys pysähtyy kun vaihtoehtoisille laadullisesti ja kaupunkikuvallisesti samanarvoisille suunnitteluratkaisuille ei jätetä riittävästi tilaa.
- Monimuotoisuus/ pienimittakaavaisuus +50–250 €/asm²
 - › Kerrosluku, rungon sisäänvedot, terassoinnit, asuntojen kahden avautumisilman suunnan vaatimus
- Autopaikkavaatimus +150–1 000 €/asm²
 - › Vaatimukset kerrostaloissa vaihteluvälillä 1 ap/as–1/140 kem².
 - › Autopaikkojen lukumäärävaatimus kpl/asunto rajaa keskipinta-alan toivottua suuremmaksi
- Huonoille perustamisolosuhteille rakentaminen +200–300 €/asm²
 - › Poikkeukselliset olosuhteet huomioitiin aiemmin kuntien luovuttamien tonttien hinnoittelussa
- Yhteistilavaatimukset +100–200 €/asm²
 - › Rakennusvalvontaviranomaisten laatimat ohjeet säilytys- ja yhteistilojen toteuttamisesta. Pinta-ala- ja toteuttamisvaatimuksia kerhotiloille, saunaosastoille, talopesuloille, kuivaushuoneille sekä huoneistokohtaisille ja yhteiskäyttöisille varastotiloille.
- Pakollinen väestönsuojan rakentaminen +30 €/asm²
 - › Osittain päällekkäinen piilokustannus yhteistilojen kanssa, verkkokomerot yms. säilytystilat sijoitetaan väestönsuojaan edellisen position kustannus kasvaa ilmoitetusta mikäli tilat eivät mahdu väestönsuojaan.
 - › Vaihtoehtona eivät kuitenkaan toimi nykymallilla toteutetut yhteisväestönsuojat, koska niiden liittymismaksut ovat olleet tasolla 30–50 €/asm².
- Esteettömyysmääräykset +150 €/asm²
 - › Etenkin pienasunnossa pinta-ala kasvaa märkätilojen ehdottomien esteettömyysvaatimusten johdosta.
- Asuntokohtainen sauna +40–50 €/asm²
 - › Asuntokohtainen sauna heikentää pienasunnon asuttavuutta ja lisää energia-kustannuksia.

Tärkeätä on pyrkiä estämään ja ainakin hidastamaan kaikkien asumiskustannuksiin vaikuttavien kustannusten nousua. Lisäkustannusten konkretisoimiseksi tulisi jokaiselle viranomaismääräykselle asettaa hintalappu.

Ymmärrettävää ja kannatettavaa on hissien rakentaminen osaan vanhoista hissittömistä kerrostaloista. Esteettömyysvaatimukset tukevat vanhenevien ihmisten pitkäaikaista asumista kodissaan laitoshoidon joutumisen sijasta. Väestönsuojatilojen osuutta kustannuksista voidaan vähentää sijoittamalla niihin talon yhteistiloja. Kun tulevaisuuden asuntotarpeet lisäävät pienasuntojen rakentamista, asuntokoh-

taiset saunat heikentävät asunnon asuttavuutta, vievät asunnosta kohtuuttoman suuren tilan, lisäävät rakennuskustannuksia ja lisäävät energiankulutusta. Vaikka tiukentuvat energiamääräykset lisäävät rakennuskustannuksia, energiataloudellisempi asunto on käyttökustannuksiltaan edullisempi. Sinänsä hyvä tavoite on myös kasvattaa asumisväljyyttä asettamalla asunnoille keskipinta-alavaatimus. Perhekoon pieneneminen ja asuntojonojen hakijoiden hakemusten kohdistuminen voimakkaasti 1–2 huoneen asuntoihin kertoo asuntojonoissa olevien tarpeista ja taloudellisista mahdollisuuksista.

6.10

Onko aika rahaa vai mistä on kysymys?

Rakentamattoman maan kiinteistöveron korotus auttaa priorisoimaan asuntorakentamista. Kunnat voivat vaikuttaa asemakaavoituksen kestoon monin tavoin, kuten ympäristöministeriön ja Suomen Kuntaliiton tutkimuksessa ja yhteisessä tiedotteessa 20.2.2007 todetaan. Tärkein asia, mihin kunta kaavoitusmonopolia käyttää on päätös siitä, milloin kunta aloittaa asuntoalueen kaavoitustyön. Kunnan on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan asemakaavoja sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve sitä edellyttää (MRL 51 §). Kaavoitus on kunnan strategisen suunnittelun keskeinen väline. Tärkeätä on kiinnittää huomio siihen, että ryhdytään riittävän ajoissa ara-hankkeen toteuttamiseksi välttämättömiin toimenpiteisiin ja otetaan huomioon ara-hankkeen kokonaiskesto ja miten siihen voidaan vaikuttaa. Helsingin ATTN hankkeissa kestää tontin luovutuksesta hankkeelle siihen, että asukkaat muuttavat taloon keskimäärin 5,1 vuotta.

Asemakaavoitus on vain osa laajempaa tonttituotantoprosessia. Lukuisissa selvityksissä ja lainmuutoksissakin on ara-hankkeiden hitaan ja huonon toteutumisen syyksi esitetty kaavoituksen hitautta. Kaavojen käsittely vuonna 2007 tehdyn selvityksen mukaan kestää keskimäärin 10,3 kuukautta. Vaihtelut eri kunnissa ovat suuria. Hitain tässä selvityksessä oli Espoo, jossa kaavojen käsittely kesti 23,7 kuukautta. 60 % kaavoista on toteuttamiskelpoisia alle vuodessa.

Näyttää siltä, että siellä, missä tonteista on kysyntää, ne mieluummin myydään kovan rahan tuotantoon kuin osoitetaan kohtuuhintaiseen asumiseen. Sitä osoittaa metropolialueen ara-asuntojen osuuden jääminen aiesopimuksessa vielä vain 20 prosenttiin. Kaavoituksen ajallisella kestolla ei ole suurtakaan merkitystä, jos valmiita tonttejakaan ei osoiteta riittävästi ara-asuntojen rakentamiseen. Nopea asuntorakentaminen aiheuttaa kunnalle jatkuvia ja suuria kunnallistekniikan ja erilaisten kunnallisten palvelujen rakentamis- ja hoitovelvoitteita. Pidätyvä suhtautuminen tonttien osoittamiseen asuntorakentamiseen johtunee osittain siitäkin, että jarruttamalla rakentamista voidaan hillitä kunnan kasvua ja siitä seuraavia velvoitteita.

6.11

Muuttotappioalueen ongelmien ratkaiseminen

Väestöltään supistuvissa kunnissa asuntojen tarjonta ylittää kysynnän. Asuntojen hinnat ja vuokrataso laskevat. Tästä syystä ara-vuokra-asuntojen omakustannusvuokrat voivat olla korkeampia kuin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat. Asuntoja jää tyhjiksi ja taloyhtiöiden taloudelliset riskit lisääntyvät. Osassa valtion tukemista vuokra-asuntolainoista on jatkuvasti huomattavasti yleistä tasoa korkeampi korko. Lainoissa on myös korkeita korkopiikkejä. Tämä lisää vuokratulojen riskejä ja vaikeuttaa taloudellisten tukikeinojen käyttöä muuallakin kuin muuttotappioalueilla.

Ensisijaisesti on pyrittävä parantamaan taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden talojen asuntojen vuokrausmahdollisuuksia ja/tai löytämään asunnoille uusia käyttömahdollisuuksia. ARA voi eräissä tapauksissa vapauttaa tällaisia asuntoja käyttö- ja luovutusrajoituksista. Sen jälkeen valtiokonttori voi myöntää osittaisen asuntolainan tai aravalainan anteeksiannon eli akordin.

Jos muuta ratkaisua ei ole löydettävissä, ARA voi myöntää luvan käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisen talon tai asunnon purkamiseen. Tällöin ARA voi myös myöntää purkuakordin, joka on enintään 50 % jäljellä olevasta lainapääomasta ja erääntyneistä koroista. Sen lisäksi ARA voi myöntää purkuavustuksen, kun omistajalle ei ole taloudellisia edellytyksiä kattaa kaikkia purkamisesta aiheutuvia kustannuksia. Avustuksen suuruus on enintään 50 % purkamisesta aiheutuvista kohtuullisista kokonaiskustannuksista.

Edellä mainitun työryhmäraportin mukaan kysymys on kuitenkin enää vain 8,5 % aravalainakannasta ja 16,2 % kunnallisten vuokratilayhteisöjen ara-vuokra-asuntokannasta. Väestöltään vähenevissä kunnissa ongelma-aravalainoja on työryhmäraportin mukaan 346–723 miljoonaa euroa. Työryhmän esittämän todennäköisen skenaarion mukaan väestöltään vähenevissä kunnissa tyhjien asuntojen määrä voisi nousta vuoteen 2020 mennessä 6 000 asuntoon.

6.12

Omakustannusperiaate, vuokrien tase ja asuintalovaraus

Kun ajatellaan asunto-olojen kehittämislain edellyttämän mahdollisuuden kohtuulliseen asumiseen toteuttamista, siihen vaikuttaa olennaisesti tontin hinta, asunnon rakentamiskustannukset, rahan hinta mutta myös hyvin merkittävästi se, miten omakustannusperiaatetta, vuokrien tasea ja asuintalovarausta käytännössä ARA tulkitsee ja ohjaa ja talojen omistajat käyttävät.

Haastatteluissa esitettiin vastakkaisia ja ristiriitaisia ajatuksia vuokrien tasauksesta ja asuintalovarauksesta. Vuokrien tasea pidettiin toisaalta hyvänä ja tarpeellisen turvaaman taloyhtiöiden toimintaedellytykset. Toisaalta sen nähtiin heikentävän vuokralaisten motivaatiota asua ja elää taloudellisesti ja kustannuksia säästämällä, kun säästöt voivat mennä huonomman taloyhtiön auttamiseksi. Pidettiin hyvänä, että vuokratiloissa varaudutaan tuleviin korjauksiin tekemällä asuintalovaroja. Sekä vuokrien tasauksen että asuintalovarauksen suuruutta ja epämääräisyyttä kritisoitiin ja niiden katsottiin heikentävän omakustannusperiaatteen toteutumista.

Vuokralaiset VKL ry liittokokouksessaan 14.6.2012 kiinnitti huomiota siihen, miten tasea käytännössä toteutetaan ja valvotaan. Vuokralaiset VLK ry esitti, että vuokrantasausjärjestelmän sisällä yksittäisen kohteen vuokra ei saisi ylittää 10 - 15 prosenttia enempää kohteen todellisia ylläpitokustannuksia. Vuokranantaja myös velvoitettaisiin esittämään ARA:lle sekä yksikkökohtainen omakustannevuokra että tasauksen vaikutus vuokraan. Näillä toimenpiteillä varmistettaisiin, ettei vuokrantasausjärjestelmää käytetä väärin eikä aiheuteta yksittäiselle asukkaalle kohtuuttomia asumiskustannuksia tai veronmaksajille lisäkustannuksia asumistuen tarpeen vääristymisen kautta.

Ympäristöministeriössä on virkatyönä käynnistetty näitä viimeksi mainittuja koskeva selvitystyö.

7 ARAn toiminnan arviointia haastattelujen perusteella

7.1

Tarvitaanko ARAA?

Tehtäväni oli arvioida ARAn roolia asunto-olojen kehittäjänä ja esittää minkälaisia muutoksia ARAn toimintaan ja sen organisaatioon on tehtävä, että se pystyy vastaamaan hallitusohjelmassa ja valtioneuvoston toimenpideohjelmassa määritellyn yhteiskunnan harjoittaman asuntopolitiikan tulevaisuuden tavoitteiden ja haasteiden toteuttamiseen.

Ensimmäiseksi on arvioitava tarvitaanko ARAn kaltaista virastoa nykyisten ja tulevien tehtävien hoitamiseen? Kysymykseen ARAn tarpeellisuudesta on vastattava, että ARA on keskeinen asumisen perusoikeutta toteuttava virasto. Tämän tavoitteen toteuttamiseksi tarvitaan suuri asuntokanta ja omaisuusmassa sekä suuri lainakanta. ARA tekee liitteessä 1 lueteltuja päätöksiä lukuisien lakien nojalla monimutkaisissa asuntopoliittisissa asioissa, joita on tehtävä myös pitkään tulevaisuudessa.

Edellä esittämäni asuntopolitiikan tulevaisuuden haasteet osoittavat, että sosiaalista asuntopolitiikkaa tarvitaan tulevaisuudessa pitkään, ehkä aina. Se vaatii kasvukeskuseuduilla suuria ponnistuksia. Sen vuoksi on tarpeen olla viranomainen, joka tekee korkealla asiantuntemuksella tarvittavat päätökset ja valvoo toiminnan lainmukaisuutta. Useimmat niistä eivät operatiivisina päätöksinä sovi ympäristöministeriön tehtäväksi. Tässä työssä onnistuakseen ARA tarvitsee kaikkien tahojen varauksetoman tuen. Sen sijaan uudet asuntopoliittiset painotukset vaativat asuntopoliittisia muutoksia, lainsäädännöllisiä muutoksia, ympäristöministeriön ja ARAn työnjaon selkiennyttämistä, osan tehtävistä siirtämistä muualla hoidettaviksi ja ARAn tehtävien uudelleen painottamista. Niistä teen jäljempänä yksityiskohtaiset ehdotukset.

ARAn on virastona pystyttävä muuttumaan ja huolehtimaan sekä valvomaan sosiaalisen asuntopolitiikan ydintehtävän toteutumista eli siitä, että omakustannusperiaate ja asumiskustannusten kohtuullisuus toteutuvat.

7.2

ARA Lahdessa

Nykyisen tyyppinen virasto on toiminut 1.12.1993 alkaen ensin Helsingissä ja 1.7.2008 alkaen Lahdessa. Henkilöstön määrä on laskenut alun 70:stä nykyiseen 54 henkilötyövuoteen. Henkilöstön keski-ikä on 51,1 vuotta. Yli 45 vuotta täyttäneiden osuus oli 72,5%. ARAsta jää eläkkeelle vuosina 2010–2015 yhteensä 18 henkilöä. Korkeakoulututkinnon suorittaneita henkilökunnasta on 70,6%.

Virasto on sopeutunut uuteen sijaintipaikkaansa. Työtyytyväisyyskyselyn mukaan työtyytyväisyys oli valtionhallinnon keskitasoa. Nyt henkilöstöstä jo 1/3 asuu

Lahden seudulla eikä henkilökunnan työmatka Helsingin seudulta ole nykyisillä liikenneyhteyksillä kohtuuton. Työilmapiiri on vuosi vuodelta parantunut ja vastaa valtion virastojen keskitasoa.

Vaikka Lahden seutu kuuluu kasvukeskusalueisiin, pääosa viraston asiakkaista toimii Helsingin seudulla ja muualla Suomessa. Pääosan asiakkaista on käytävä hoitamassa asiansa virastossa Lahdessa, minkä on koettu vaikeuttavan asiointia. Lahden sijainti ja yhteydet ovat kuitenkin hyvät.

7.3

Haastattelujen tuloksia

Olen suorittanut laajan asiantuntijahaastattelukierroksen (liite 4) nykytilan arvioimiseksi, asiakasnäkökulman tuomiseksi tähän selvitykseen, sen arvioimiseksi ovatko ARAn nykyiset tehtävät välttämättömiä, onko ARA oikea viranomainen näitä tehtäviä suorittamaan ja miten ARA on tehtävistään suoriutunut sekä miten ARAa ja sen toimintatapoja tulisi muuttaa.

Haastatellut henkilöt, yhteensä yli 70 esittivät varsin erilaisia kokemuksia ja käsityksiä ARAn toiminnasta. Osa katsoi ARAn toimivan tyydyttävästi tai varsin hyvin ja ARAn olevan tärkeä ja uskottava asiantuntijaviranomainen asuntosektorilla. Useita toimenpiteitä pidettiin hyvin ja asiantuntemuksella hoidettuina. Osa taas esitti kokemustensa perusteella jyrkkääkin kritiikkiä ARAn toimintaa kohtaan. Niitäkin mielipiteitä oli, joissa katsottiin, ettei ARAa tarvita, vaan tehtävät voidaan hoitaa muualla, lähinnä Valtiokonttorissa ja Suomen ympäristökeskuksessa.

Ehkä kuvaavin oli arvio siitä, että Lahteen muuton jälkeen ARA on kauempana sekä fyysisesti että henkisesti. Virasto on etääntynyt taustavaikuttajaksi. Asia ilmaistiin myös siten, että ARA on menettänyt paljon arvovaltaansa asuntopolitiikassa. Resurssit ovat vähentyneet. Toisaalta sanottiin, että resursseja riittää siihen, mikä virastoa kiinnostaa. Koordinoiva rooli ja seminaarit ovat lisääntyneet. Viraston päämäärät ovat hyvät mutta asiantuntemus ei riitä. Tärkeänä pidettiin, että virasto keskittyisi alkuperäiseen perustehtäväänsä eli kohtuuhintaisen vuokra-asumisen lainoitukseen ja siihen liittyvään hankekäsittelyyn. Nyt ARA on keskittynyt liiaksi erityisryhmien asumiseen. Niiden hankkeiden käsittely on monimutkaistunut ja käsittelyajat pidentyneet.

Kritiikki kohdistui pääasiassa monimutkaiseen ja pitkälliseen asioiden käsittelyyn. Virastolta ja sen virkamiehiltä odotettiin parempaa johdonmukaisuutta, ennalta arvattavuutta ja linjakkuutta. Ohjeistus koettiin epäselväksi ja puutteelliseksi. Vaadittiin, että ARAn tulee luoda selkeämmät ohjeet eri avustusmuotojen käyttö- ja hyväksymisperiaatteille. Käytettävissä olevien avustusmuotojen tulisi olla nykyistä paremmin ennakoitavissa. Osittain ongelma johtuu valtion budjetin liian nopeista muutoksista. Useat haastatellut olivat sitä mieltä, että pieniä avustusmuotoja on liian paljon. Ne olisi selkeytettävä ja koottava muutamaan pääavustusmuotoon. Korjausavustusten käsittelyä on vaikeuttanut Audiator Oyn sisäisessä tarkastuksessa (2011) esille tullut tietojärjestelmien vajavainen toiminta. Tarkastusraportissa todetaan, että tietojärjestelmien vajavainen toiminta hidastuttaa merkittävästi ARAn henkilökunnan tehokasta ajankäyttöä sekä kyseenalaistaa tiedon sekä tietojen tallentamisen ja siirtämisen luotettavuuden.

Eräs kommentti oli, että kenttä on tottunut toimimaan ilman asuntohallituksen suunnitteluohjeita, mutta asuntohallituksen aikainen suunnitteluperinne virastossa jatkuu. Normiohjaus purettiin, mutta käytännöt jäivät. Nyt käsittely on liian tapauskohtaista ja esittelijästä riippuen vaikeasti ennakoitavaa. Joka tapauksessa ARAn tulisi antaa eri avustusmuodoista ja niiden ennakoidusta varojen riittävydestä paremmin tietoa. Hissiaavustusten maksatus on ollut erityisen hidasta vuonna 2011.

Etenkin peruskorjauskohteissa investointiavustuksen prosenttiosuus on ollut vaihteleva ja vaikeasti ennustettava.

Vaikka ARAlla on kirjalliset ohjeet ja oppaat, käytännön menettely ei ole selkeä. Erään kannan mukaan ARAn ohjaus on hukassa. Kunnat odottavat täsmällisiä ohjeita. Hankekäsittelyn hitauteen vaikuttanee myös se, että henkilöstön sijoittaminen eri tehtäviin ei ole tehtävien vaatiman työpanoksen mukainen. ARAn hallinnollinen yksikkö on suhteettoman suuri. Myös hankkeiden käsittelyn ja päätösten viipymistä kritisoitiin. Vaadittiin, että ARAn tulee tehdä sekä myönteisistä että kielteisistä päätöksistä asianmukaiset päätökset oikaisuvaatimuksineen ja toimitettava ne hakijalle joutuisasti ja pyytämättä päätöksenteon jälkeen.

ARAn tulee kehittää hankkeiden haku- ja maksatusprosessiaan huomattavasti nykyaikaisemmaksi, yksinkertaisemmaksi ja nopeammaksi. Hankkeet eivät etene ja pelisäännöistä on hyvin vaikea saada selvää. Käsittelyssä on nyt välinpitämättömyyttä ja epäjohtonmukaisuutta. Byrokratiaa tulee vähentää. Investointiavustuskohteen käsittelyyn on ollut toimitettava jopa 57 kpl asiakirjoja. Puutteita nähtiin myös siinä, että on ollut vaikea löytää henkilöä, joka vastaisi ongelmatilanteita koskeviin kysymyksiin. Saman projektinkin eri ammattiryhmiä edustavat henkilöt (insinööri, arkkitehti ja rahoitusasiantuntija) antavat erilaisia vastauksia. Hintavalvonnan epämääräiset pelisäännöt vaikuttavat jopa urakkakilpailujen toimivuuteen. Yhteistyö hakijan ja ARAn välillä on toiminut joissakin tapauksissa huonosti sillä tavoin, että kun hakija on saanut ”hyväksynnän” hankkeelle, rahoituspäätös ei ole kuitenkaan vastannut annettua lupautta. Lainoitus kohdistuu suuriin kuntiin. Siellä ARAlta odotetaan vahvaa osaamista.

Lähes poikkeuksetta asumisoikeusasuntojen rakentamista pidettiin hyvänä ja tarpeellisenä välimuotona, johon tulevat asukkaat ovat valmiit sijoittamaan omaa pääomaa. Sijoittamalla asumisoikeusasuntoja asuntoalueelle voidaan ara-vuokrasuntojen osuutta turvallisesti kasvattaa tarvitsematta pelätä segregaaation lisääntymistä. ASO-kannan hallinnointia kritisoitiin ja katsottiin, ettei ARA ole riittävästi valvonut ASO-yhtiöiden toimintaa.

ARAn suorittama valvonta koettiin puutteelliseksi varsinkin nykytilanteessa, kun kuntien toiminta on heikentynyt. Ennen olivat vahvat kunnallisvirkamiehet, jotka hoitivat. Aiemmin ARAssa pidettiin valvontaa jopa kirosanana. Nyttemmin tilanne on jossakin määrin parantunut. Edelleenkin monet olivat sitä mieltä, ettei valvonta toimi. Erityisesti tärkeänä ja ongelmallisena pidettiin vuokratalojen vuokrien valvontaa. Lisäksi todettiin, ettei omakustannuseriaate toimi, kun ei käytännössä löydy ketään sen valvojaa. Omakustannuseriaate vuotaa joka suuntaan. Yleishyödyllisyys alkaa unohtua kunniltakin. Valtion tuella rakennutetut vuokratalot pitää ylläpitää omakustannuseriaatteen mukaan eikä vuokrilla saa kerätä ylimääräisiä voittoja. Omakustannuseriaatteen tavoitteena on varmistaa kohtuuhintaiset asumiskulut taloissa asuville asukkaille. Monet haastatellut esittivät epäilyn siitä, että omakustannuseriaatetta pystyttäisiin kiertämään vuokrien tasausjärjestelmän avulla.

Osa haastatelluista piti viraston kehittämistoimintaa ja toteutettuja hankkeita onnistuneina ja tärkeinä. Osa taas katsoi, että johdon päähuomio on kohdistunut kehittämiseen, jossa ei kuitenkaan ole riittävä osaamista. ARAn katsottiin liiaksi keskittyvän energiakysymyksiin, joka on kohtuuhintaisessa asumisessa yksi tekijä. Kriittiset kannat kehittämiseen ilmeisesti heijastuivat hankekäsittelyn ongelmista ja käsityksestä, että kehittämistoimintaan panostaminen on vienyt resursseja hankekäsittelystä, jonka sujuvuuteen ei panosteta riittävästi.

Haastateltujen erilaiset kokemukset ja kritiikki kohdistuivat pääasiassa hankekäsittelyyn. Osa kriittisistä arvioista johtunee samaan aikaan useissa kannanotoissa esille tulleesta moitteesta aravalainsäädännön vanhanaikaisuudesta ja suuresta tarpeesta sen uudistamiseen. Kritiikki johtuu myös siitä, että hankekäsittelyssä on edelleen käytössä esittelijöiden aluejako, jota Tuokko Tilintarkastus Oy on sisäisen tarkastuk-

sen raportissaan jo 1.12.2009 kritisoinut ja vaatinut siitä luopumista epäyhtenäisen käytännön torjumiseksi ja yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi ja riippuvuusriskin vähentämiseksi.

Kritiikkiin ja muutostarpeiden esittämiseen on ilmeisesti johtanut myös asuntotilanteen jakaantuminen toisaalta kasvukeskusalueiksi ja toisaalta muuttotappioalueiksi. Niiden tarpeet ovat hyvin erilaisia. Toisaalta on esitetty kuntien tehtävien siirtämistä heikoista kunnista ARAlle ja toisaalta tehtävien delegoimista suurille kunnille.

Haastattelujen perusteella arvioin ARAn toimintaa seuraavasti:

Kuvio 8. ARAn SWOT

Vahvuudet <ul style="list-style-type: none"> • Valtion tukeman asuntokannan asiantuntija ja puolustaja • ARAlla käytettävissä asuntorahaston varat • Kuntien tukija ja ohjaaja • Laajat ja toimivat sidosryhmäsuhteet • Korkeasti koulutettu ja nuorentuva henkilökunta 	Heikkoudet <ul style="list-style-type: none"> • Pienet taloudelliset ja henkilöresurssit • Maan eri osien erilaiset tarpeet vaikeuttavat keskittymistä olennaiseen • Todellinen ote vuokra-asuntopulan korjaamiseksi puuttuu • Pitäytyminen vanhoissa käytännöissä vaikka toimintaympäristö muuttunut paljon • Johdonmukaisen ja ennakoitavan toiminnan puutteet • Resursseja riittää tehtäviin, jotka kiinnostavat • Byrokratia • Asuntopoliittinen rooli pienentynyt
Mahdollisuudet <ul style="list-style-type: none"> • Keskittyminen ydintehtäviin • Kyky reagoida nopeasti toimintaympäristön muutoksiin • Asiakas- ja asukaslähtöinen toiminta • Henkilöstön asiasisältöjen osaaminen • Lisää voimaa ja asiantuntemusta yhteistyöstä sidosryhmien kanssa • Kuntauudistuksen tuomat mahdollisuudet • Kehittämistoiminta • Asuntokannan ja lähiöiden kehittämisen jatkaminen 	Uhat <ul style="list-style-type: none"> • Mielenkiinnon väheneminen yhteiskunnassa sosiaalista asuntopoliittikkaa kohtaan • Yleishyödyllisten toimijoiden haluttomuus ja puute • Liian pitkälle menevä hankeohjaus • Avustusten jääminen määrällisesti marginaaliseksi • Viraston "unohtuminen" Lahteen

7.4

Mihin ARAA tarvitaan?

Hankkimani aineiston ja haastattelujen perusteella arvioin, että ARAn keskeiset tehtävät tällä hetkellä ovat:

- Käsitellä ara-vuokra-asuntoja koskevat hankehakemukset
- Käsitellä asumisoikeushankkeita koskevat hankehakemukset
- Käsitellä erityisryhmien asumista koskevat avustushakemukset
- Myöntää korjaus- ja energia-avustuksia
- Ohjata ja valvoa arava- ja korkotukilainoitettujen asuntokannan käyttöä
- Nimetä yleishyödylliset yhteisöt ja valvoa niiden toimintaa
- Päättää luovutusrajoituksista vapauttamisesta
- Ohjata vuokralaisdemokratiaa
- Päättää ARAn kehittämisrahoituksesta

Viraston työaika jakaantuu nykyisin seuraavasti:

Taulukko 3. Työajan jakautuminen työajanseurannan perusteella 2011 (HTV)

	2009	2010	2011
Korkotukilainat ja niihin liittyvät avustukset	12	11	10
Muut avustukset	7	8	7
Ohjaus ja valvonta	8	7	8
Kehittämis- ja yhteistyötoiminta	16	18	18
Tukitoiminnot	15	13	12
Yhteensä	57	57	55

Viraston strategiassa tulevana strategisena päämääränä korostetaan erityisryhmien asuntotuotantotukea ja kehittämistoimintaa.

7.5

Johtopäätöksiä

Viraston historiasta, muutoksista, niiden perusteluista ja organisaatiokaavioista voi päätellä, että viraston toimintaa on leimannut liiaksi epävarmuus tulevaisuudesta ja virastolle uskotuista tehtävistä. Viraston ”etsiessä” tulevaisuutensa turvaamiseksi uusia tehtäviä viraston ydintoiminnot ovat haalistuneet. Kaikkiaan esitetty kritiikki kertoo siitä, että ARAn kokoisen viraston on pystyttävä paremmin keskittymään ydintoimintoihin, perustehtäviin, sellaisiin tehtäviin, jotka ovat sen parasta osaamis-aluetta. Sen on pystyttävä luopumaan joistakin tehtävistä, järjestelemään uudelleen tehtäviä ja priorisoimaan tärkeimmät tehtäväkokonaisuudet. Se kertoo johdon ongelmistä, kun henkilökuntaa ei ole saatu koulutettua ja sitoutettua ennakoitavaan ja yhtenäiseen käytäntöön.

Keskeisimmät ARAn ongelmat ovat haastattelujen perusteella viraston johtaminen ja hankekäsittely. Viraston johtamisesta lainaan seuraavan haastattelutekstin: ”Talon sisäinen ristiriitainen tilanne ja ajelehtiminen ilman johtoa (käytännössä näin) näkyy ulospäin ja tämän palautteen saa myös ARAssa työskenteleviltä asiantuntijoilta. Näyttää siltä, että siinä tilanteessa on helpompi keksiä omia henkilökohtaisia sääntöjä, olla supervarovainen ja toimia varman päälle tai sitten olla tekemättä mitään.” Todettiin myös, että tarvitaan toimiva hallinto, että rahat suuntautuisivat sinne, missä on tarve. Hallinnon tulee toimia hyvän hallintotavan mukaisesti. Talosta puuttuu johtajuutta. Siellä ei ole myöskään johdonmukaisuutta. Kukin tekee mielensä mukaan.

ARAn toiminnan päätuote on edelleen kohtuuhintainen ara-vuokra-asunto. Uusien vuokra-asuntojen aloitukset ovat kuitenkin jääneet aivan liian vähäisiksi. Paljon kritiikkiä on esitetty ara-vuokra-asuntojen hankekäsittelyä kohtaan. Hankkeen hyväksyminen perustuu edelleen ARAn hyväksymiin kustannuksiin ja hankinta-arvoon, vaikka ratkaisevaa tulevalle asukkaalle on asunnon neliövuokra. Ottamalla vuokran vahvistaminen hankkeen hyväksyttävyyden kriteeriksi voidaan nykyistä paremmin tavoitella asumiskustannuksiltaan kohtuullisia vuokra-asuntoja ja käsittelyssä päästä yksinkertaisempaan menettelyyn.

8 Ehdotukset

Asuntopoliittiset tavoitteet, keinot ja muutostarpeet

Tehtävänä oli arvioida, mikä valtion asumisen rahoitus- ja tutkimuskeskuksen, ARAn rooli ja tehtävät ovat tulevaisuudessa eli sitä, miten ARAn n. 54 henkilön henkilöresurssi tulisi parhaalla tavalla käyttää sille asetettujen tehtävien, hallitusohjelmassa ja valtioneuvoston asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa esitettyjen tavoitteiden ja asuntopoliittisten muutosten toteuttamiseksi.

Valtion tukema asuntopoliitiikka on tullut tienhaaraan. Erityisesti Helsingin seudulla ja muilla aiesopimusseuduilla ei ole vielä kukaan pystytty tarjoamaan asunto-olojen kehittämislain mukaista kohtuullista asumistasoa niiden asukkaille. Väestön kasvu näillä alueilla vaikeuttaa tavoitteeseen pääsemistä. Sen vuoksi näillä alueilla on suurta kohtuuvuokraisten asuntojen tarvetta.

Muuttotappioalueilla asuntopoliittiset tavoitteet on saavutettu. Siellä on haluja asumistason parantamiseen samaan aikaan, kun kasvukeskuksissa mahdollisuudet tarjota asukkaille kohtuullinen asunto on etääntynyt. Muuttotappioalueilla lisääntyy sellaisten kuntien määrä, joissa asuntoja jää tyhjiksi ja ne muodostavat kasvavan taloudellisen riskin talojen omistajille ja valtiolle. Voimakkaasti muuttuneen asuntopoliittisen tilanteen vuoksi ja toimenpiteiden kohdistamiseksi mahdollisimman tehokkaasti sinne, missä toimenpiteitä kipeimmin tarvitaan, osa ehdotuksista koskee pelkästään metropolialuetta, osa aiesopimuskuntia ja osa kasvukeskuseutuja.

Maassamme on 2,5 miljoonaa asuntoa, joista vuokra-asuntoja on noin 800 000 ja niistä valtion tuella rakennettuja yli puolet. Omistusasuntoja on kaksi kolmasosaa. Tähän kokonaisuuteen vaikuttaminen on niin suuri ja pitkäjänteinen tehtävä, ettei siinä voi saada suuria ja nopeita muutoksia millään toimenpiteellä aikaan. Vanha aravuokra-asuntokanta, ASO-asunnot ja erityisryhmien asunnot muodostavat asuntojen tarvealueilla keskeisen perustan sosiaalisen asuntopoliitiikan hoitamiseksi. Valtion asuntopoliitiikan operatiivisten tehtävien hoitamiseen tarvitaan vahva virasto.

1 Ehdotusteni lähtökohta on, että ARAn tulee keskittyä valtion tukeman asuntokannan toteuttamiseen, käyttöön ja kehittämiseen. ARAn on valvottava tehokkaasti olemassa olevan ara-asuntokannan käyttöä ja kehittämistä niin, että omakustannusperiaate ja asumismenojen kohtuullisuus toteutuvat.

2 ARAn on panostettava enemmän metropolin ja suurten kasvukeskusalueiden asuntotilanteen parantamiseen.

Nykyisellä valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentamismäärillä ei ole pystytty poistamaan kohtuuhintaisten asuntojen tarvetta kasvukeskuseuduilla, koska uudisvuokra-asuntojen vuotuinen määrä on jatkuvasti jäänyt vähäiseksi. Tilanteen

korjaamiseksi ARAn toiminta tulee keskittää nykyistä tehokkaammin metropolialueen ja muutaman suurimman kasvukeskusalueen asunto-ongelmien poistamiseen.

3 Asumisoikeusasunnot täydentävät ara-vuokra-asuntokantaa ja vähentävät segregatiota.

Asumisoikeusasunnot ovat hyvä täydennys ja alkuperäisen tarkoituksensa mukaisesti toimivana segregatiota vähentävä asumismuoto suurimmilla kaupunkiseuduilla. Sisällyttämällä niitä uusiin rakennettaviin valtion tukemiin asuntohankkeisiin voidaan ara-asuntojen osuus turvallisesti nostaa 35–40 prosenttiin. Olisi perusteltua sallia asumisoikeusasuntojen lisääminen tarkasti rajatuilla kasvualueilla tarjoamalla etusija ara-vuokra-asunnoista muuttaville.

4 Ara-vuokra-asuntojen rakentamiseen saatava vauhtia.

Nykyinen valtion tuki ara-vuokra-asuntojen rakentamiseen ei ole kannustanut kuntia ja muita rakennuttajia rakentamaan riittävästi uusia ara-vuokra-asuntoja. Aravalainojen kesikorko on 3,81 %. Vanhassa lainakannassa on myös ylikorkeita korkopiikkejä, jotka tulisi poistaa. Kunnat ja muut rakennuttajat odottavat korkeampia hintoja tonttimaalleen ja tuottoa sijoittamalleen pääomalle. Vuokra-asukkaille tarjottava ARAn päätuote ara-vuokra-asunto on liian suurelle osalle asunnontarvitsijoista liian kallis. Asukasvalintaperusteiden liian tiukka soveltaminen johtaa kasvukeskusalueilla yksipuoliseen asukasvalintaan. Uusia ara-vuokra-asuntoja on tänä vuonna aloitettu vähän.

Sen vuoksi olisi etsittävä sellainen valtion tuen, rajoitusten ja valintakriteerien soveltamisen kokonaisuus, joka on riittävä vauhdittamaan ara-vuokra-asuntojen rakentamista. Tätä on ennakoitu hallitusohjelmassa korostamalla pieni- ja keskituloisille tarkoitettujen kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamista ja käynnistysavustusten myöntämistä ai-esopimuskunnissa. Esillä ovat olleet lyhyemmät kohdekohtaiset rajoitusajat uudessa ara-vuokra-asuntokannassa ja asukasvalinnan kriteerien nykyistä joustavampi soveltaminen monipuolisemman asukaskunnan saamiseksi ja segregatian vähentämiseksi vuokrataloissa. Asukasvalintakriteerien joustavaa soveltamista voidaan perustella myös sillä, että erityisryhmien omien asuntojen rakentamiseen panostetaan voimakkaasti.

Metropolialuetta koskevat muutostarpeet

Uusia valtion tukemia ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja tarvitaan metropolialueella mahdollisimman paljon ja lisää myös muilla kasvukeskuspaikkakunnilla. Metropolialueen väestön kasvuennusteet, alueen kuntien asuntorakentamisen suunnitelmat ja niiden mahdollistamiseen välttämättömät kaava-alueet ovat keskenään pahassa ristiriidassa.

5 Metropolialueelle on rakennettava paljon enemmän asuntoja.

Metropolialueella asuntotilannetta voidaan parantaa vain rakentamalla paljon nykyistä enemmän kaikenlaisia asuntoja. Ilman ara-vuokra-asuntojen osuuden merkittävää kasvattamista ja uusien suurten asuntoalueiden nopeata suunnittelua ja toteutusta tarvittavaa asuntomäärää ei pystytä toteuttamaan.

6 Metropolivaltuusto päättämään sitovasti asunto-ohjelmasta ja metropolikaavasta.

Metropolialueen maankäytön, liikenteen ja asuntotilanteen parantamiseksi on välttämätöntä luoda metropolihallinto, jonka tehtäviin kuuluu metropolialueen asunto-ohjelmasta ja sen toteuttamisesta päättäminen kuntia sitovasti. Metropolivaltuuston tehtäviin tulisi kuulua maakuntakaavaa vastaavan metropolikaavan hyväksyminen, jolla olisi asuntojen yhdyskuntarakenteeseen sijoittumisen kannalta keskeinen merkitys.

7 Ara-vuokra-asuntojen osuutta kasvatettava.

Ennen kuin metropolihallinto on perustettu, MAL-sopimuksia on tarpeen edelleen kehittää. Ne ovat luonteeltaan sopimuksia, joilla kuntia muistutetaan niille lain mukaan kuuluvasta tehtävästä. Sopimuksen mukainen ara-vuokra-asuntojen osuus 20 % kuntien asuntorakentamisen tavoitteissa on aivan liian alhainen. Jos uudelle asuntoalueelle sijoitetaan asumisoikeusasuntoja, osuus voisi hyvin olla 35–40 %, jolloin päästäisiin yli 4000 asuntoon vuodessa. Tähän pääsemiseksi on asukasvalintakriteerejä tarpeen soveltaa hallitusohjelman mukaisesti niin, että palveluammateissa työskentelevät voivat nykyistä laajemmin päästä ara-vuokra-asuntoihin. Uusien asuntojen rakentamisella on kiire, sillä vuoteen 2030 mennessä nykyisistä ara-vuokra-asunnoista vapautuu rajoituksista pääkaupunkiseudulla 28 800 asuntoa ja koko metropolialueella 34 000 asuntoa. Nykyisellä MAL-sopimustasolla uusia ara-vuokra-asuntoja syntyisi metropolialueelle vain 45 000.

8 Aiesopimusalueille käynnistysavustus.

Kun nyt valtion tuki on vähäinen, oman pääoman koron puolittaminen alhaisen koron aikana ei ole ollut vielä riittävä kannustin ja uudet hankkeet ovat lähteneet erittäin hitaasti liikkeelle, tulisi aiesopimusalueilla ottaa käyttöön käynnistysavustus.

9 Valtion ja kuntien yhteistyöllä rakentamaan uusia aluekeskuksia.

Metropolialueen asuntorakentamisen vauhdittamiseksi ja saamiseksi oikealle määrälliselle tasolle on maankäyttö- ja rakennuslain kehittämisalueita koskevia säännöksiä MRL:n arvioinnin yhteydessä parannettava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti niin, että ne mahdollistavat uusien aluekeskusten suunnittelun ja rakentamisen metropolialueelle. MRL 110§:ää on muutettava niin, että valtion ja kuntien yhteisellä sopimuksella voidaan perustaa kehittämisalueita, joiden toteuttamiseen valtio ja asianomainen kunta tai kunnat sitoutuvat.

10 Uusi yleishyödyllinen yhteisö metropolialueelle.

Normaalien ara-vuokra-asuntojen rakentaminen on jäänyt kasvukeskuspaikkakunnilla liian alhaiseksi. Ara-vuokra-asuntoja rakentavat pääasiassa vain kunnat ja kuntien omistamat yhteisöt. Metropolialueen erityistilanteen vuoksi kuntien, valtion ja yrityselämän tulisi perustaa uusi yleishyödyllinen yhteisö toteuttamaan ara-vuokra-asuntoja metropolialueella.

Ympäristöministeriön rooli ja ARAn ohjaus

11 Rajoituksista vapauttaminen on perusteltua metropolin aiesopimusalueella siirtää ympäristöministeriön päätettäväksi.

Ympäristöministeriö on keskeinen metropolin aiesopimuksen sopijapuoli. Sopimuksen toteutumisen turvaamiseksi ja asuntotilanteen nopeaksi parantamiseksi olisi perusteltua, että ympäristöministeriö päättää, milloin ja mitä asuntoja voidaan ennen rajoitusajan päättymistä vapauttaa rajoituksista.

12 ARAn tulossopimukseen liitettävä valvontasuunnitelma

ARAn tulee edelleen toimia ympäristöministeriön tulosohjaamana päällikkövirastona. ARAn tehtävänä on tehdä ja toisaalta valvoa taloudellisesti merkittäviä päätöksiä ja toimintaa. Valvontatehtävän hoitamiseksi nykyistä tehokkaammin ympäristöministeriön tulisi tulossopimuksessa asettaa yksityiskohtaiset valvonnan suorittamista koskevat velvoitteet ARAlle. Tämä voitaisiin toteuttaa tulossopimuksen liitteenä olevalla valvontasuunnitelmalla.

13 Ympäristöministeriön tulisi antaa asetuksella omakustannusperiaatteen selkiinntämiseksi tarkempia säännöksiä vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta, asuintalovarauksesta ja valvonnasta.

ARA:n asema ja muutostarpeet

14 ARAn toiminnan tulee olla mahdollisimman läpinäkyvää ja asiakasystävällistä. Resurssien käyttämiseksi mahdollisimman tehokkaasti virastoa on uudistettava. Sen organisaatio on uudistettava ja johdon asema arvioitava.

Viraston päällikön tulee antaa viraston työjärjestys. ARAn henkilöstö on korkeasti koulutettua, sen väkeä on paljon vaihtunut ja se on määrällisesti pieni sen suureen tehtävämäärään nähden. Viraston asiakkaina ja yhteistyökumppaneina on resurssiltaan huomattavasti suurempia yhteisöjä ja kuntia, joiden asiantuntemus ja kokemus on useissa ARAn toimialaan kuuluvissa asioissa huippuluokkaa. Voidakseen toimia niiden uskottavana ohjaajana ja tukea niiden asuntopoliittisia toimia ARAlta vaaditaan hyvin korkeatasoista osaamista.

Aravarakentamisen pitkän historian, monien laina- ja avustusmuotojen sekä jatkuvien muutosten johdosta sääntely ja asiakkaiden asiointi on liian vaikeaselkoista ja byrokraattista. Viraston toiminnassa näkyy kykenemättömyys luopua vanhoista käytännöistä ja uusien painotusten mukaisten tehtävien priorisoimattomuus.

15 Viraston kolme ydintehtävää. Viraston nimeksi Suomen asuntovirasto.

ARAn tulee keskittyä Aravan alkuperäiseen ydintehtävään, kasvavien asutuskeskusten kohtuuhintaisen valtion tukeman asuntokannan säilyttämiseen, kehittämiseen ja uusien ara-asuntojen, ASO-asuntojen ja erityisryhmien asuntojen rahoittamiseen.

Siksi viraston organisaation tulee vastata sen keskeisiä tehtäviä. Organisaatio on uudistettava. Sen tulisi muodostua kolmesta toimialasta:

hanketoimialasta, valvontatoimialasta ja kehittämis- ja tutkimustoimialasta

Viraston nimi tulisi muuttaa Suomen asuntovirastoksi, jolloin se vastaa paremmin viraston tehtäväkokonaisuutta ja on samantyyppinen kuin ministeriön toisella virastolla.

Virastolla tulee olla edelleen johtoryhmä, jossa käsitellään keskeisimmät asiat. Hanketoimialalla hankkeiden vastuuhenkilönä tulee toimia rahoitusesittelijän. Esittelijöiden aluejako tulee poistaa.

16 Sitova vuokrataso kohtuuhintaisuuden kriteeriksi.

Hanketoimialalla ARA-vuokra-asuntojen ja ASO-asuntojen nykyinen hinta- ja laatuohjaus tulee muuttaa käsittelyksi, jossa ARA hyväksyy hankkeen, jos vuokrataso on kohtuullinen. ARA vahvistaa sitovasti asukkailta perittävän vuokratason. Erityisryhmien asuntojen käsittelyssä voisi jatkua nykyinen laatuohjaus kuitenkin korostaen niiden asumiskustannusten kohtuullisuutta.

17 Valvontaa kehitettävä.

ARAN suorittama laina- ja avustuskohdeiden valvonta ei ole ollut tyydyttävää. Valvontarooli onkin ongelmallinen, sillä ARA toimii sekä hankkeiden hyväksyjänä ja silloin lainojen ja avustusten myöntäjänä sekä asiantuntija-avun ja ohjauksen suorittajana, jolloin sen tulee toimia lakien tavoitteiden mukaisten tulosten saavuttamiseksi. Valvontaroolissa sen tulee seurata, että toiminta pysyy laillisissa rajoissa.

18 Sisäinen valvonta säännölliseksi.

Talousarviolain 24 b§:n mukaan viraston on huolehdittava siitä, että sisäinen valvonta on asianmukaisesti järjestetty sen omassa toiminnassa sekä toiminnassa, josta virasto vastaa.

ARAN tulee järjestää sisäinen valvonta säännölliseksi toiminnoksi vuosittain laadittavan valvontasuunnitelman mukaisesti, jossa konkretisoidaan valvontakohteet ja aiheet tarkemmin sekä analysoidaan myös riskejä ja voimavaroja.

19 Vuokravalvonta tulee siirtää kunnilta ARAlle.

ARA valvoo yleishyödyllisten yhteisöjen toimintaa ja kuntayhtiöiden tuoton tuloutusta. Valtiokonttorin SART-tietokanta tulee saada kattavaksi, sitä kehittää ja ottaa se käyttöön myös sekä yleishyödyllisten yhteisöjen että kuntien asuntojen valvonnassa ja vuokravalvonnassa, joita hoitaisi ARA.

20 Erityisryhmien asuntojen toteuttamisessa tulisi pyrkiä siihen, että palvelutiloja omistaisivat pääsääntöisesti kunnat, kuntien omistamat yhtiöt ja kolmannen sektorin voittoa tavoittelemattomat yhteisöt.

21 Korjausavustukset selkiinnytettävä ja keskitettävä muutamahan avustusmuotoon.

Korjausavustusjärjestelmän vaikuttavuus on arvioitava, avustukset rajattava muutamahan keskeiseen, pitkäaikaisesti voimassa olevaan avustusmuotoon ja avustusten käsittely selkiinnytettävä ja yksinkertaistettava.

22 Uutena tehtävänä ARAlle tulee energiatodistusten valvonta.

ARAN tehtävänä on toimia rekisterin pitäjänä ja valvontaviranomaisena.

23 ARAn johtokunnan roolia tulee muuttaa vastaamaan virastojen neuvottelukuntien tehtäviä.

Valtionhallinnossa on uusia virastoja perustettaessa luovuttu johtokunnista ja otettu käyttöön neuvottelukunnat. Tässä tapauksessa kuitenkin valtion asuntorahastolla (VAR) tulee olla johtokunta. Sen tehtävänä on vastata siitä, että valtion talousarvion ulkopuolisella asuntorahastolla on riittävä maksuvalmius. Johtokunta päättää rahaston toimintaa varten tarvittavasta ulkoisesta varainhankinnasta. Valtion asuntorahaston johtokunnan tulisi jatkaa entisessä roolissaan, mutta rahaston johtokunta voisi samalla toimia kuten nyt ARAn johtokuntana. Toimiessaan viraston johtokuntana sen tehtäviä tulee muuttaa nykyisten neuvottelukuntien tapaan niin, että se toimii ympäristöministeriön apuna asuntopolitiikassa. Sen tehtävänä olisi seurata ja arvioida ARAn toimintaa, tehdä valtion tukeman asuntopolitiikan kehittämistä koskevia aloitteita ja lausuntoja sekä edistää ja tukea ARAn ja sen sidosryhmien välistä yhteistyötä.

24 ARAn ja valtiokonttorin tehtävien jakoa tulee rajata uudelleen siten, että

- aravalainoissa lainakauden aikana tapahtuvat laina- ja vakuuskantaan liittyvät järjestelyt sekä vakuuksien uudelleenkäyttöluvut kuuluvat Valtiokonttorin toimivaltaan. Korkotukirahoituksessa asiaa ei ole määritetty, jolloin lähtökohtana on maksuohjelmiin ja vakuuksiin liittyvien muutosten ja lupien käsittelyiden kuuluminen ARAlle. Sekä aravalainojen että korkotukilainojen maksuohjelmia ja vakuusmuutoksia koskevat käsittelyt on perusteltua olla Valtiokonttorissa, jonka tehtäviin ja osaamisalueeseen tällaiset asiat luontevasti kuuluvat. Tätä tukee myös korkotukilainojen ja valtiontakausten hallinnoinnin tietojärjestelmä.
- taantuvien alueiden ara-talojen riskien hallinnan tulee siirtyä valtiokonttorille siinä vaiheessa, kun asuntopolitiittiset keinot on käytetty. Takauskorvausten maksaminen ja purkuakordien myöntäminen tulisi siirtää Valtiokonttorille.
- omistusasuntolainojen valtiontakaustakausasiat tulee siirtää valtiokonttorin hoidettavaksi.

ARAn tulee keskittyä ARA-asuntokantaan.

25 ARAn ja Suomen ympäristökeskuksen yhteistyötä tulee lisätä.

SYKellä on paljon asiantuntemusta, jolla voidaan parantaa kehittämistoiminnan tuloksia. SYKE kuuluu mm. luonnonvara- ja ympäristötutkimuksen yhteenliittymään (LYNET), jonka toiminnasta SYKE tarjoaa tietoa ARAlle ja mahdollistaa ARAn osallistumisen LYNET-hankeyhteistyöhön. Ohjelman kestävän maankäytön yhtenä teemana on tulevaisuuden asuminen ja yhdyskuntarakenne.

26 Tutkimus- ja kehittämistoiminnan tueksi neuvottelukunta

Erittäin haastava tehtävä on ARAn tutkimus- ja kehittämistoiminta. Asumisen, rakentamisen ja maankäytön julkiseen tutkimukseen käytetään vuosittain 50–70 miljoonaa euroa. Rakennusalan ja asuntopolitiikan ongelma on, että näissä kysymyksissä on paljon toimijoita ja kohtuullisesti rahaakin, mutta vähän koordinaatiota, jolla voitaisiin yhdistää käytettävissä oleva osaaminen ja taloudelliset resurssit. ARAn tulee keskittyä ara-vuokra-asunto-, ASO-asunto- ja erityisryhmien uusien ja peruskorjattavien asuntojen laadun ja kustannustekijöiden kohtuullisuuden kehittämistä koskevan soveltavan tutkimuksen koordinointiin. ARA ohjaa, koordinoi ja osarahoittaa kestäväan laatuun ja kohtuuhintaiseen asumiseen tähtäävien ratkaisumallien tutkimista ja edistää erityisesti tulosten hyödyntämistä.

Tutkimus- ja kehittämistoiminnan tueksi tulisi asettaa neuvottelukunta, johon kutsutaan jäseniksi keskeisten yhteistyötahojen edustajia ja asuntotutkimuksen asiantuntijoita. Edustajat voivat koostua mm. yliopistojen, korkeakoulujen, ympäristöministeriön, Suomen ympäristökeskuksen, Suomen Akatemian, TEKESin, VTT:n, Rakennusteollisuuden, RAKLIn ja Rakennustietosäätiön edustajista.

Ehdotusten vaikutukset

Valtioneuvoston vaikuttavuus- ja tuloksellisuusohjelman mukaisesti ARAn tulee laatia viraston ydintoiminta-analyysi. Viraston uudelleenjärjestely voidaan toteuttaa täsmentämällä edellä olevia ehdotuksia ydintoiminta-analyysissä. Tässä yhteydessä voidaan valmistella tarpeelliset säädösmuutokset.

Ehdotusten toteutuessa ARAn resurssitarpeet lisääntyvät. Lisää resursseja vaativat valvontatehtävien tehostaminen ja vuokravalvonnan tehtävien siirtäminen nykyistä laajemmin ARAlle sekä uutena tehtävänä energiatodistusten valvonta. Lisäpanostusta edellytetään myös tutkimus- ja kehittämistoimintaan.

Sen lisäksi valtioneuvoston asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa on päätetty, että vanhassa aravalainakannassa olevien lainanriskien vähentämiseksi ei yhtenäistetä koronmääräytymisperusteita tai yksinkertaisteta lainajärjestelmiä, koska toimenpiteet olisivat olleet valtiolle liian kalliita toteutettavaksi. Sen sijaan asunto- ja lainakannan riskienhallinnassa valitaan tapaus- ja asiakaskohtainen lähestymistapa, mikä edellyttää lisähenkilöresursseja niin ARaan kuin Valtiokonttoriin. Näistä lisäresursseista tehtiin päätös valtioneuvoston yleisistunnossa. Tämä lähestymistapa vuokra-asuntojen talouden tasapainottamiseen on erittäin työvoimavaltaista työtä, sillä tapaukset ovat erilaisia, ongelmat ovat vaikeutuneet ja niiden ratkaiseminen on hidasta. ARA ja Valtiokonttori tekevät näissä asioissa laajasti yhteistyötä mukaan lukien yhteiset kuntakäynnit. Lisäresurssien avulla virastot pystyvät nykyistä kattavammin ja nopeammalla aikataululla toteuttamaan kuntakäyntejä ja yhtiöiden tapaamisia. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lisäresursseilla on suunniteltu:

- mahdollistettavan nykyistä aikaisempi puuttuminen asuntokannan riskeihin muun muassa käyttöaste- ja lainaongelmiin, jolloin toimien onnistumismahdollisuudet kasvavat ja valtion lainariskit vähenevät.
- tarjottavan omistajayhteisöille neuvontapalveluita asuntokannan kehittämiseen, ylläpitoon ja asunto-omistuksien strategiseen hallintaan liittyen.
- lisättävän neuvontaa ja yhteistyötä kuntien kanssa asuntokannan riskeihin liittyen.

Toisaalta ARAn henkilöresursseja vapautuu tavallisten vuokra-asuntojen hankesittelyn yksinkertaistumisesta ja Valtiokonttorille siirrettävien tehtävien osalta. Lisäresurssitarpeita voidaan osittain saada siirtämällä vapautuvia resursseja uusiin tehtäviin. Nettolisätyövoiman tarve voidaan arvioida kaikkiaan neljäksi henkilötyövuodeksi.

LÄHTEET

ARAn tehtävät, työjärjestys ja organisaatio, taloussääntö

ARAn lakisääteiset tehtävät vuonna 2010 (kooste, tausta-aineisto organisaatio-uudistusvalmistelulle).

Työjärjestys 1.1.2011 alkaen ja siihen liittyvä esittelymuisto.

Taloussääntö 1.1.2011 alkaen ja siihen liittyvä esittelymuistio.

Kaksi kalvosarjaa organisaatiomuutoksen taustoista, kevät 2010.

Esittelymuistio johtokunnalle organisaatiouudistuksen linjauksista 8.9.2010.

Tilinpäätökset ja tulosohejaus

Ympäristöministeriön hallinnonalan talousarvioesitys 21.5.2012.

ARAn tilinpäätökset vuosilta 2009–2011.

Ympäristöministeriön tilinpäätöskannanotot 2008–2011.

Valtion asuntorahaston tilinpäätös 2011.

ARAn vuoden 2011 tilintarkastus, tilintarkastajien vuosiyhteenveto.

ARAn henkilöstökertomus 2011.

ARAn henkilöstötilinpäätös 2011 (luonnos).

Tulossopimus vuosille 2012–2013.

Tulossopimus vuodelle 2011.

Sisäinen tarkastuksen raportit

Hankekäsittelyn rahoitusprosessin tarkastus (Tuokko Tilintarkastus Oy 2009).

Terveyshaitta-avustukset (Tuokko Tilintarkastus Oy 2010).

ARAn ja kuntien välinen toimivalta, määrärahaseuranta ja maksatusprosessi korjausavustuksissa (Oy Auditor Ab 2011).

Sisäisen tarkastuksen suunnitelma 2012.

ARAn strategia 2012–2015 ja siihen liittyvä valmisteluaineisto

ARAn strategia vuosille 2012–2015, päätösesitys johtokunnassa.

ARAn strategia vuosille 2012–2015.

Strategiatyöhön liittyvät ennakkotehtävät johtoryhmälle, yhteenveto tehtävästä.

Yhteenveto sidosryhmäkyselystä.

ARAA koskevia selvityksiä

Valtion asuntorahaston arviointi, Net Effect Oy, 2003.

Valtion asuntorahasto tulevaisuudessa – selvitysmies Lauri Tarastin raportti ja ehdotukset, YM moniste 138/2004.

ARAn sidosryhmätutkimus, Pohjoisranta Oy, 30.11.2009.

Valtion lainananto asuntotuotantoon, VTV:n tuloksellisuustarkastuskertomus 205/2010.

Asuntopolitiikkaa ja sen kehittämistä koskevia selvityksiä

Yleishyödyllisyyssäädösten kehittäminen – työryhmä raportti, YM raportteja 1/2010.

Valtiovallan rooli 2010-luvun asuntomarkkinoilla, YM raportteja 8/2011.

Asumisoikeusasunnot ARA-tuotannossa 2009–2011, ARA-selvitys 6/2011.

Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella, YM raportteja 12/2011.

Julkisesti tuetun asuntokannan tarkoituksenmukainen käyttö, Tarmo-työryhmä VM julkaisuja 30/2011.

ARA-tuotanto 2011, ARA-selvitys 2/2012.

Suomen asuntorahoitusjärjestelmän ja asumisen tukijärjestelmän arviointi, YM moniste 103 2002,

(jatkotyöryhmän muistio ja tarkemmat tutkimusryhmien raportit löytyvät YM sivuilta

osoitteesta: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=49602&lan=fi>.

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=49831&lan=fi>.

Ohjaus ja valvonta sekä riskienhallinta

ARAn valvonta ja yleisohjaus (Hannu Rossilahden kalvoesitys johtokunnassa).
Ohjauksen ja valvonnan vuosiraportti 2011.
Ohjauksen ja valvonnan vuosisuunnitelma 2012.
Valtion asuntolainojen ja valtiontakausten riskiraportti 2/2011.
ARA-kannan valvonnan ja ohjauksen välineet, Taustamuistio normeista, rooleista ja työvälineistä.
ARA-kannan ohjauksessa ja valvonnassa, ARA Asumisen toimiala 20.6.2012.
ARAn ohje asukasvalintojen ja vuokranmäärityksen valvomiseksi 11.7.2012.

Kehittämisrahoitukseen liittyvä materiaali

ARAn T&K-rahoituksen käyttösuunnitelma vuodelle 2012.
Kehittämisrahoituksen tilannekatsaukset 2010 ja 2011.
Kehittämisrahaproessia valmistelleen työryhmän muistio 19.2.2010.
Päätös kehittämisrahoituksen hallinnoinnista 1.2.2011.
Yhteenveto ARAn sidosryhmähaastatteluista liittyen T&K-toiminnan jalkauttamiseen.

Yhteistyösopimuksia

Yhteistyösopimus ARAn ja VK:n välillä 22.4.2005.
Yhteistyösopimus ARAn ja SYKE:n välillä 21.12.2011.
Yhteistyösopimus ympäristöministeriön asumisen ryhmän ja valtiokonttorin rahoituksen välillä 18.2.2010 ja liite vuositavoitteista vuodelle 2012, 5.3.2012.

Muuta

Alanen, Jussi-Pekka, Helsinki, Kansakunnan pääkaupunki – ihmisten metropoli, Sastamala 2009.
Aravaa kautta aikojen, Valtion asuntorahasto 1999.
Asumisen tulevaisuus, Asuntopoliitiikan ja rakentamisen vaihtoehdot, toimittaneet Andersson, Kari ja Juntto, Anneli, Jyväskylä 1993.
Aunela, Ahto, Kuka voiton vie, Liiketaloudellinen kehitystutkimus yleishyödyllisyydestä ja omakustannusperiaatteesta sosiaalisessa vuokra-asumisessa VTS-kodeissa 9.11.2010, general executive MBA-tutkielma Tampereen teknillinen yliopisto, Tampereen yliopisto.
Elinvoimainen kunta- ja palvelurakenne, Kunnallishallinnon rakennetyöryhmän selvitys, osa I, Selvitysosa, VM 5a/2012.
Eskola, Saila, Selvitys ARAn erityisryhmien asumisen investointirahoituksesta ja palveluasumisesta, YM 31.5.2012.
Fredriksson, Peter, Asuntopoliittinen strategia 2000–2003, selvitysmiehen ehdotus YM 2000.
Hallinnon hajauttaminen, komiteamietintö 1986:12.
Hiltunen, Eero, Vaikea vuokra-asuntotilanne, Vuokralaiset 2/2012.
Juntto, Anneli, Asuntokysymys Suomessa Topeliuksesta tulopoliitiikkaan, Helsinki 1990.
Jääskeläinen, Lauri, Syrjänen, Olavi, Maankäyttö- ja rakennuslaki, Hämeenlinna 2010.
Kajanoja, Lauri, Asuntojen hinnat, kotitalouksien velka ja makrotalouden vakaus Suomessa, Suomen Pankki 28.2.2012.
Kokkala, Matti, Seitsemän kehitysehdotusta, Asumisen, rakentamisen ja maankäytön julkinen tutkimus Suomessa, YM raportteja 10/2010.
Kunnat voivat vaikuttaa kaavoituksen kestoan, YM ja Suomen Kuntaliitto tiedote 20.2.2007.
Laukkanen, Tuula, Asumisoikeuden hakumenettely, Kuntien, talonmistajien ja hakijoiden mielipiteet 2011–2012, YM raportteja 12/2012.
Lindqvist, Markus, Mikael, Asuntopoliittikka Suomessa kasvukeskusten näkökulmasta – Ikuinen asuntopula? Helsingin yliopisto pro gradu-tutkielma 2011.
Lohjan kaupungin asuntopoliittinen ohjelma 2012.
Miten ja mistä lisää pientaloita?, Valtion asuntorahasto työryhmäraportti 1/2004.
Niemelä, Mikko, Rajas Anu, Kohtuullinen kulutus ja perusturvan riittävyys.
Näkökulmia kohtuullisen kulutuksen määrittelyyn ja mittaamiseen, Kela Sosiaali- ja terveysturvan selosteita 80/2012.
Suomen ympäristökeskuksen tehtäväkenttä ja sen kehittäminen, Ympäristöministeriön raportteja 17/2009.
Syrjänen, Olavi, Byrokratiasta businekseen, hallinnonuudistuksen oikeudellisia ongelmia, Helsinki 1996.
Syrjänen, Olavi, Osallistuminen, vuorovaikutus ja muutoksenhaku kaavoituksessa, Helsinki 2005.
Vainio, Terttu, Belloni Kaisa, Jaakkonen Liisa, Asuntotuotanto 2030, Asuntotuotantotarpeeseen vaikuttavia tekijöitä, VTT 2012.
Valtioneuvoston selonteko metropolipoliitikasta 5.11.2010.

LIITTEET

Liite I.ARA:n asuntokantaa ja eräitä avustuksia koskevat päätökset ja muutoksenhakumenettely

LIITE I/I

ARA tekee alla lueteltujen lakien nojalla seuraavia päätöksiä:

Aravarajoituslaki (1190/1993)

- Päätös käyttötarkoitukseltaan muutetun asunnon lainaosuuden määrittämisestä maksettavaksi takaisin tai valtion vapauttamisesta asuntoa koskevasta, valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetussa laissa (868/2008) tarkoitetusta valtiontakauksesta (5 §)
- Päätös aravavuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden taikka aravavuokratalon tai aravavuokrataloyhtiön osakkeiden luovutuksensaajan nimeämisestä ja siihen liittyen luovutuskorvauksen tai enimmäishinnan määrittämisestä (8 §:n 1 mom., 10 §:n 1 mom. ja 11 §:n 1 mom.)
- Päätös aravavuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien asunto-osakeyhtiön osakkeiden lunastushinnan määrittämisestä vuokralaisen lunastaessa asunnon omakseen (11 §, 12 §:n 3 mom.)
- Päätös vapautuksen myöntämisestä aravarajoituslain mukaisista rajoituksista (16 §:n 1–3 mom.)
- Päätös purkuluvan myöntämisestä aravarajoitusten alaiselle asunnolle tai talolle (17 §:n 1 mom.)
- Päätös purkuakordin myöntämisestä (17 a §:n 1 mom.)
- Päätös lainan irtisanomisesta kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi (19 §), jos
- Asuntoa on käytetty vastoin 4 §:n säännöksiä
- Vuokranmääritys on tapahtunut vastoin 7 §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen
- Kunta on toiminut vastoin aravarajoituslakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä.

Edellä lueteltuihin päätöksiin haetaan ARA:ta oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaan. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista toimivaltaiselle hallinto-oikeudelle (12 §:n 2 mom.)

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)

- Päätös yhteisön nimeämisestä yleishyödylliseksi (5 §:n 3 kohta)
- Päätös korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden taikka korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeiden luovutuksensaajan nimeämisestä ja siihen liittyen luovutuskorvauksen vahvistamisesta (14 §:n 1 mom. ja 15 §:n 1 mom.)
- Päätös vapautuksen myöntämisestä korkotukilain mukaisista rajoituksista (18 §)
- Päätös vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien asunto-osakeyhtiön osakkeiden lunastushinnan määrittämisestä vuokralaisen lunastaessa asunnon omakseen (18 c §)
- Päätös yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisen peruuttamisesta (27 §)
- Päätös korkotukitalon tai -asunnon taikka asumisoikeustalon purkuluvan myöntämisestä (35 §)

- Päätös korkotuen lakkauttamisesta ja korkotuen takaisin perimisestä kokonaan tai osittain,
- Asuntoa on käytetty vastoin 11 §:n säännöksiä
- Vuokranmääritys on tapahtunut vastoin 13 §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen
- Päätös yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen peruuttamisesta (27§)

Edellä lueteltuihin päätöksiin haetaan ARA:ta oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaan. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista toimivaltaiselle hallinto-oikeudelle (12 §:n 2 mom.)

Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista (291/2005)

- Päätös vapautuksen myöntämisestä käyttörajoituksista (3§)

Päätökseen haetaan ARA:ta oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaan. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista toimivaltaiselle hallinto-oikeudelle (12 §:n 2 mom.)

Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004)

- Päätös vapautuksen myöntämisestä avustukseen liittyvästä käyttörajoituksesta (11 §)
- Päätös avustuksen takaisinperimisestä (12 §)

Päätöksiin haetaan ARA:ta oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaan. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista toimivaltaiselle hallinto-oikeudelle (12 §:n 2 mom.)

Laki asumisoikeusasunnoista (650/1990)

- Päätös käyttötarkoitukseltaan muutetun asunnon lainaosuuden määräämisestä maksettavaksi takaisin valtiolle (45 §:n 2 mom.)
- Päätös asumisoikeustalon tai sen omistavan yhtiön osakkeiden luovutuksen-saaja hyväksymisestä ja luovutushinnan vahvistamisesta (47 §:n 1 mom., 48 §, 48 a § ja 48 b §)
- Päätös vapautuksen myöntämisestä tämän lain mukaisista käyttö- ja luovutus-rajoituksista (50 b §)

Edellä lueteltuihin päätöksiin haetaan ARA:ta oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaan. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista toimivaltaiselle hallinto-oikeudelle (12 §:n 2 mom.)

Laki mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta (713/75)

- Päättös vapautuksen myöntämisestä tämän lain mukaisista rajoituksista (9 e§:n 2 mom.)

Päätökseen haetaan ARAlta oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ei saa valittamalla hakea muutosta.

Valtioneuvoston asetus aravavuokratalojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta (79/2006)

- Päättös hankkeen kustannusten hyväksymisestä sekä avustuksen myöntämisestä (3§)
- Päätökseen haetaan muutosta valtionavustuslain (688/2001) mukaan. ARAn päätökseen haetaan oikaisua 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaan. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista toimivaltaiselle hallinto-oikeudelle (12§:n 2 mom.)

Rahoituspäätökset**Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)**

- 8§:n 1 mom.: hyväksyä korkotukilaina ja tarkastaa yleisten edellytysten olemassa olo: asuntojen laatu ja kustannukset, asuntolaina kilpailutettu, perusparannettavasta kohteesta tehty kuntoarvio ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma
- Päätökseen voi hakea ARAlta oikaisua, mutta oikaisupäätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla

Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvostolta (856/2008)

- 4§ hyväksyä laina takauslainaksi
- Päätökseen voi hakea ARAlta oikaisua, mutta oikaisupäätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla

Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta (205/1996)

- 8§ hyväksyä korkotukilaina
- Päätökseen voi hakea ARAlta oikaisua, mutta oikaisupäätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla

Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004)

- 4§ myöntää avustusta silloin, kun samaan kohteeseen myönnetty laina hyväksytään korkotukilainaksi
- Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen, joka koskee avustuksen myöntämistä, ei saa hakea valittamalla muutosta.

Laki asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista (1184/2005)

- 7§ toimia valtionapuviranomaisena hissien rakentamis- ja perusparannusavustuksissa, muissa liikkumisesteavustuksissa, terveyshaitta-avustuksissa sekä avustuksissa, joissa kunnat ovat normaalisti valtionapuviranomaisia, jos avustus myönnetään kunnalle tai kuntayhtymälle tai jos tuetaan suunnittelua kohteissa, joihin on tarkoitus asentaa hissi
- 11§ myöntää vapautus avustetun asunnon tai avustuksen käyttörajoituksesta (5 vuotta)
- Valtionavustuslain (688/2001) 34§:n mukaan Valtionapuviranomaisen päätöksen ei saa hakea muutosta valittamalla. Valtionapuviranomaisen päätöksen saa siihen tyytymätön asianosainen hakea oikaisua 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus tehdään päätöksen tehneelle viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa valittamalla hakea muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Valtioneuvoston asetus uusien asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen vuosina 2010–2012 myönnettävistä valtionavustuksista (965/2009)

- 6§ hyväksyä hankkeen kustannukset ja myöntää avustus
- Valtionavustuslain (688/2001) 34§:n mukaan Valtionapuviranomaisen päätöksen ei saa hakea muutosta valittamalla. Valtionapuviranomaisen päätöksen saa siihen tyytymätön asianosainen hakea oikaisua 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus tehdään päätöksen tehneelle viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa valittamalla hakea muutosta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Avustus lähiöiden kehittämiseen (TA 35.20.60)

- Päätös avustuksen myöntämisestä

Päätökseen haetaan muutosta valtionavustuslain (688/2001) mukaan. ARAn päätökseen haetaan oikaisua 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaan. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista toimivaltaiselle hallinto-oikeudelle (12§:n 2 mom.)

Avustus asumisneuvojatoimintaan (TA 35.20.60)

- Päätös avustuksen myöntämisestä

Päätökseen haetaan muutosta valtionavustuslain (688/2001) mukaan. ARAn päätökseen haetaan oikaisua 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaan. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista toimivaltaiselle hallinto-oikeudelle (12§:n 2 mom.)

Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksestä (204/1999)

- 11 §:n 3 mom: Päätös korvauksen suorittamatta jättämisestä tai alentamisesta
- 13 § päättää takautumisvaatimuksesta luopumisesta

Hakija, joka on tyytymätön valtion asuntorahaston päätökseen tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettussa asiassa, saa hakea päätökseen oikaisua 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä päätöksen tehneelle viranomaiselle. Päätökseen, johon saa hakea oikaisua, on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Liite 2. Tilastokeskuksen arvio väkiluvun muutoksista 2011–2030

LIITE 2/I

ASU 14.3.2012

		Aie- sopimus- kunta 2030	Väkiluku 31.12.2011 lkm	Ennuste väkiluku 2011–2030 lkm	Väestö muutos/vuosi %
Pääkaupunkiseutu					
49	Espoo	A	252 439	303 088	1,1
91	Helsinki	A	595 384	649 169	0,5
235	Kauniainen	A	8 807	9 612	0,5
92	Vantaa	A	203 001	242 550	1,0
Pääkaupunkiseutu yht			1 059 631	1 204 419	0,7
Pääkaupunkiseudun lähialue					
106	Hyvinkää	A	45 527	52 240	0,8
186	Järvenpää	A	38 966	44 676	0,8
245	Kerava	A	34 549	43 332	1,3
257	Kirkkonummi	A	37 192	50 025	1,8
444	Lohja		39 726	46 189	0,9
505	Mäntsälä	A	20 131	26 636	1,7
543	Nurmijärvi	A	40 349	49 311	1,2
611	Pornainen	A	5 122	6 919	1,8
638	Porvoo		48 833	56 555	0,8
694	Riihimäki		29 018	35 456	1,2
753	Sipoo	A	18 526	24 443	1,7
858	Tuusula	A	37 667	45 317	1,1
927	Vihti	A	28 581	37 027	1,6
Pääkaupunkiseudun lähialue yht			424 187	518 126	1,2
Aiesopimuskunnat			1 366 241	1 584 345	0,8
Turun seutu					
202	Kaarina		31 081	37 873	1,2
423	Lieto		16 690	18 781	0,7
481	Masku		9 585	12 834	1,8
529	Naantali		18 871	21 473	0,7
577	Paimio		10 471	11 642	0,6
680	Raisio		24 559	27 534	0,6
704	Rusko		5 870	6 581	0,6
738	Sauvo		3 043	3 818	1,3
853	Turku		178 630	182 882	0,1
Turun seutu yht			298 800	323 418	0,4
Tampereen seutu					
211	Kangasala		29 891	38 191	1,2
418	Lempäälä		20 888	27 891	1,8
536	Nokia		32 056	40 814	1,4
604	Pirkkala		17 763	22 833	1,5
837	Tampere		215 168	238 597	0,6
922	Vesilahti		4 383	6 628	2,7
980	Ylöjärvi		30 942	41 070	1,7
Tampereen seutu yht			351 091	416 024	1,0
Jyväskylän seutu					
77	Hankasalmi		5 491	5 750	0,2
179	Jyväskylä		132 062	149 058	0,7
410	Laukaa		18 286	21 358	0,9
500	Muurame		9 438	11 375	1,1
592	Petäjävesi		4 065	4 782	0,9
850	Toivakka		2 475	2 575	0,2
892	Uurainen		3 507	4 243	1,1
Jyväskylän seutu yht			175 324	199 141	0,7

	Aie- sopimus- kunta 2030	Väkiluku 31.12.2011 lkm	Ennuste väkiluku 2011–2030 lkm	Väestö muutos/vuosi %
Kuopion seutu				
297	Kuopio	97 433	100 442	0,2
476	Maaninka	3 841	4 040	0,3
749	Siilinjärvi	21 311	22 781	0,4
Kuopion seutu yht		122 585	127 263	0,2
Oulun seutu				
72	Hailuoto	1 004	1 271	1,4
84	Haukipudas	18 994	23 822	1,3
244	Kempele	16 182	20 071	1,3
255	Kiiminki	13 252	16 273	1,2
425	Liminka	9 164	14 263	2,9
436	Lumijoki	2 037	2 402	0,9
494	Muhos	8 909	10 750	1,1
564	Oulu	143 909	163 491	0,7
567	Oulunsalo	9 771	11 823	1,1
859	Tyrnävä	6 462	8 312	1,5
Oulun seutu yht		229 684	272 478	1,0
Lahden seutu				
16	Asikkala	8 498	9 386	0,5
98	Hollola	22 020	25 679	0,9
398	Lahti	102 308	110 779	0,4
532	Nastola	15 027	16 662	0,6
560	Orimattila	16 369	18 494	0,7
Lahden seutu yht		164 222	181 000	0,5
Seinäjoen seutu				
145	Ilmajoki	11 898	13 140	0,5
408	Lapua	14 530	15 095	0,2
743	Seinäjoki	58 703	69 151	0,9
Seinäjoen seutu yht		85 131	97 386	0,8
Seudut yht		2910655	3339255	0,8
Muu maa		2462258	2476828	0,0
Manner-Suomi yht		5372913	5816083	0,4

Valtioneuvosto on 3.5.2012 tehnyt seuraavan periaatepäätöksen valtioneuvoston asuntopoliittiseksi toimenpideohjelmaksi ja päättänyt ohjelman toimenpiteiden toteuttamisesta:

1. TOIMENPITEET

Hallituksen tärkeimmät asuntopoliittikan tavoitteet ja niihin liittyvät ehdotetut toimenpiteet ovat:

1. Tonttimaan saatavuuden turvaaminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

1.1 Tonttimaan tarjonta

1. Rakentamattoman rakennusmaan korotetun kiinteistöveron alarajaa nostetaan nykyisestä
Helsingin seudulla. Korotettu kiinteistövero laajennetaan koskemaan kaikkia rakentamattomia tontteja mukaan lukien niitä, jotka rajoittuvat omaan vakituiseen asuinrakennukseen. Kiinteistöjen verotusarvot sekä tiedot rakennetuista kiinteistöistä saatetaan ajan tasalle.
2. Kunnat tehostavat maapolitiikkaansa ja käyttävät nykyistä aktiivisemmin lunastusmenettelyä ja rakentamiskehotuksia. Nämä menettelyt kytketään osaksi Helsingin seudun aiesopimusta. Kunnat kehittävät kaavoitusta ja kumppanuushankemenettelyjä.
3. Valtiovarainministeriön johdolla inventoidaan kaikki valtion ja valtionyhtiöiden hallinnassa olevat maa-alueet Helsingin seudulla. Asuntotuotantoon soveliaat, valtion tai valtionyhtiöiden tarpeista vapautuvat maanomistukset luovutetaan asuntotuotannon käyttöön koko Helsingin seudulla kohtuulliseen hintaan. Myytävien maiden ehdoksi asetetaan niiden käyttö kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Valtion kannalta tarpeettomista vuokraoikeuksista luovutaan.
4. Ympäristöministeriö valmistelee pääkaupunkiseudun kunnissa käytössä olevan etuosto-oikeuden kunnassa sijaitsevan kiinteistön kauppaan laajentamista koko maahan.

1.2 Sujuvan kaavoituksen prosessit ja tavoitteet

5. Ympäristöministeriö selvittää suunnittelutarveratkaisun edellytyksiä ja kehittää menettelyjä yhdyskuntarakenteen hajautumisen hillitsemiseksi erityisesti kaupunki- ja kasvuseuduilla. Kunnat tehostavat taajamien lievealueiden maankäytön ohjausta.
6. Kunnat edistävät vajaasti rakennettujen asuinalueiden täydennysrakentamista sekä rakennusten käyttötarkoituksen muutosten edellytyksiä. Rakennusoikeuksia lisätään mahdollisuuksien puitteissa olemassa olevalle asuntokannalle tonttien täydennysrakentamisen yhteydessä.
7. Ympäristöministeriön johdolla kehitetään kaavoituksen viranomaisyhteistyötä ja kaavoitusprosesseja (ml. selvitykset) tavoitteena prosessin tarpeettomien kitkakohtien vähentäminen.

1.3 Seutujen toimivuus, kuntien yhteistyö ja aiesopimuskäytäntö

8. Helsingin seudulle laaditaan seudun yhteinen maankäyttösuunnitelma, jossa määritellään maankäyttö- ja rakennuslain 46 a§:n mukaisen pääkaupunkiseudun yhteisen yleiskaavan aikataulu ja seudun muiden kuntien alueille laadittavien yhteisten yleiskaavojen rajaukset, ohjelmointi ja aikataulutus.

9. Kunnat kehittävät ja vahvistavat kaupunkiseutuja koskevaa maankäytön ohjausta kysyntää vastaavan asuntotuotannon turvaamiseksi. Kuntien tulee huolehtia riittävästä rakennuskelpoisten tonttien tarjonnasta. Aiesopimusalueilla kuntien tulee sopia yhteisistä pelisäännöistä maapolitiikan harjoittamisessa.
 10. Aiesopimusten sitovuutta vahvistetaan kytkemällä valtion infrastruktuurihankkeiden toteuttaminen kuntien asuntorakentamisen ja eheän yhdyskuntarakenteen kehittämiseen aiesopimuskunnissa. Aiesopimusten sisällöstä riippuen infra-avustusta on käytettävissä enintään 15 miljoonaa euroa vuodessa vuosina 2013–2015. Asuntotuotantoa edistävät liikennehankkeet otetaan huomioon liikennepoliittisessa selonteossa ja toteutetaan aiesopimusten mukaisesti.
 11. Kunnat tehostavat maankäyttöä joukkoliikenteen solmukohdissa asuntorakentamisen edellytysten parantamiseksi ja yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi. Kunnissa tulee rakentaa tiivistä yhdyskuntarakennetta. Näitä toimenpiteitä tuetaan valtion viranomaisohjauksessa.
- 1.4 Jatkoselvitystä vaativat asiat*
- a) Valtiovarainministeriön asettama kuntien tehtävien arviointi -työryhmän tulisi selvittää voitaisiinko maapolitiikka lisätä kaavoituksen ja rakentamisen ohjauksen ohella kunnan lakisääteiseksi tehtäväksi.
 - b) Ympäristöministeriö selvittää kehittämisaluemenettelyn käytettävyyden parantamista.
 - c) Ympäristöministeriö selvittää tarvetta ja mahdollisuuksia turvata maanomistajalle nykyistä laajemmin ja läpinäkyvämmiin mahdollisuus tehdä ehdotuksia asemakaavoituksen käynnistämiseksi kunnan ao. päätöselimissä. Tällainen mahdollisuus ei kuitenkaan saa syrjäyttää laissa kaavoitukselle asetettuja muita menettelytapa- ja sisältövaatimuksia.
 - d) Selvitetään vireillä oleva kuntarakenneuudistus huomioon ottaen mahdollisuudet kehittää valtionosuusjärjestelmää asuntotuotannon edistämiseksi siten, että järjestelmään sisältyvissä kuntakohtaisissa olosuhdetekijöissä otetaan nykyistä paremmin huomioon väestörakenteen muutoksen sekä kasvuseutujen väestönkasvun aiheuttama kunnallisten palvelutarpeiden lisääntyminen.
 - e) Selvitetään edellytykset yhteisten toimijoiden perustamiseksi suurimmilla kaupunkiseuduilla erityisesti Helsingin seudulla sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon rakennuttamiseen ja omistamiseen.

2. Valtion tukitoimet asuntomarkkinoiden tasapainottajana

2.1 Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotannon turvaaminen

12. Avustus- ja lainavaltuuksia mitoitetaan joustavasti niin, että ne riittävät kulloinkin vallitsevaan kysyntään ottaen huomioon rakennusalan suhdan- netilanteen ja hintavakauden turvaamisen.
13. Kuntarahoitus Oyj:n asema kuntien lainoituksen järjestäjänä ja valtion tuke- man asuntotuotannon lainoittajana turvataan.
14. Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus huolehtii siitä, että valtion tukemas- sa tavallisessa vuokra-asuntotuotannossa yhden ja kahden hengen tarpeita vastaavien asuntojen osuus lisääntyy merkittävästi ja ohjaa rakennuttajia asuntojen muunneltavuuden parantamiseen. Myös olemassa olevassa kan- nassa kehitetään pienten asuntojen säilymistä edistäviä toimenpiteitä.
15. ARA-tuetun asuntokannan ylläpitämiseksi käytössä ja energiansäästöta- voitteiden toteuttamiseksi kohdistetaan tämän kannan osalta nykyistä suu- rempi tuki korkotukilainoituksen yhteyteen. Vastaavasti näissä tapauksissa erillisistä korjausavustuksista voidaan luopua kustannusneutraalilla tavalla.

16. Ympäristöministeriö kehittää asumisoikeusjärjestelmän asukasvalinnan toimivuutta ottaen huomioon mm. asukasvalinnan kohdentumisen asunnon tarpeen mukaan. Samalla selvitetään asumisoikeustalojen riskienhallinnan kehittämistä.
 17. Korkotuettuja asumisoikeusasuntoja toteutetaan ensisijassa vain valtion ja kuntien välisiin aiesopimuksiin sitoutuneissa kunnissa. Aiesopimuskuntiin osoitetaan korkotukilainoitusta asumisoikeusasuntoja varten enintään saman verran kuin toteutetaan valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa.
 18. Yleishyödyllisyysäännöksiä tavoitteet kirjataan lain tasolle ja samalla selvennetään yleishyödyllisyyden käsite. Yleishyödyllisyyslainsäädäntöä muutetaan asiaa selvittäneen työryhmän esitysten pohjalta tavoitteena lisätä kohtuuhintaista asuntotarjontaa kasvukeskuksissa. Yleishyödyllisyysäännösten ja rajoitusten sosiaalinen perustarkoitus säilytetään ja otetaan huomioon EU-oikeuden asettamat edellytykset kansalliselle lainsäädännölle.
 19. Omakustannusvuokrien määräytymisperusteisiin tehdään tarkennus siten, että varautuminen korjauksiin on kohtuullista.
- 2.2 *Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella*
20. Kustannustehokkuussyistä valitaan asunto- ja lainakannan riskienhallintaan kasvukeskusten ulkopuolella tapaus- ja asiakaskohtainen lähestymistapa. Tämä edellyttää resurssien lisäämistä ao. tehtävissä.
 21. ARA ohjaa yhteistyössä Valtiokonttorin ja Kuntaliiton kanssa väestöltään väheneviä kuntia laatimaan kunnan tai tarvittaessa sitä laajemman alueen yhteisen asuntosuunnitelman, jonka avulla varaudutaan muun muassa vajaakäytöstä syntyviin ongelmiin ennakoivasti. Suunnitelma sisältää mm. ARA-vuokratalojen ja vanhustentaloyhteisöjen kehittämisohjelman, jonka avulla yhteisöt kehittävät suunnitelmallisesti asuntokantaansa vastaamaan kysyntää.
 22. Perusparannukseen hyväksytään vain sellaiset kiinteistöt, joilla on kysyntää pitkällä aikavälillä. Vajaakäytössä olevien ARA-asuntojen tarkoituksenmukaiseen käyttöön saamiseksi perusparannusta varten myönnettäviin korkotukilainoihin liittyviä aikarajoituksia lievennetään siten, että lainaa voidaan myöntää myös uudempaan asuntokantaan kuin nykyisin.
 23. Alhaisesta ja vähenevästä kysynnästä kärsivillä alueilla lainaehtoja voidaan muuttaa tapaus- ja asiakaskohtaisesti kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.
 24. Rajoitusakordin enimmäisprosenttia nostetaan. Purkuakordiprosenttia nostetaan pienten yhteisöjen kohdalla tilanteissa, joissa ostajaa ei löydy ja purettavan kohteen omistajalla ei ole varaa maksaa jäljelle jäävää lainaa muiden kohteiden tuotoilla. Rajoitus- ja purkuakordeista päätettäessä ARA ja Valtiokonttori toimivat yhteistyössä ja voivat käyttää taloudellista harkintaa nykyistä vapaammin.
- 2.3 *Jatkoselvitystä vaativat asiat*
- f) Ympäristöministeriö arvioi alkuvuonna 2014 vuokra-asuntojen korkotuen omavastuukoron puolituksen vaikutukset, vaihtoehtoiset toimenpiteet vuokrien kohtuuhintaisuuden takaamiseksi ja toimenpiteiden jatkamisen tarpeen ja mahdollisuudet.
 - g) Selvitetään valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrien omakustannusperiaatteen toteutumista sekä samoin vuokrien tasausjärjestelmää.
 - h) Kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan määrän lisäämiseksi selvitetään, miten ARA-tuotantoa koskevia säännöksiä on kehitettävä.
 - i) Valtiovarainministeriön kiinteistöverotuksen kehittämishankkeessa selvitetään kiinteistöveron painoarvon kasvattamista pidemmällä ajalla. Kiinteis-

tövero tehostaa maankäyttöä ja tuo lisätuloja kuntien palvelu- ja infrainvestointien rahoittamiseen, toisaalta se lisää osaltaan asumisen verorasitusta.

- j) Valtiokonttorin johdolla selvitetään vanhasta lainakannasta aiheutuvien rahoituskustannusten kohtuullistamista tapauksissa, joissa asumiskustannukset ovat nousseet korkeiksi, sekä peruskorjauksen mahdollistamiseksi ilman että valtion tulomenetykset kasvavat kohtuuttoman suuriksi. Valtio myöntää edelleen täytetakauksia aravalainojen konvertointiin rahoituslaitoslainoiksi. Konvertointien osalta selvitetään mahdollisuus koota yhden omistajan lainat yhdeksi kokonaisuudeksi ja tarvittaessa mahdollisuudet taloudellisiin tukitoimiin. Selvitetään konvertointiprosessin hallinnollista nopeuttamista.
- k) Ympäristöministeriö aloittaa hallitusohjelmaan kirjatun taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden ja omistusasunnoissa asuville tarkoitetun takausmallin selvittämisen ja arvioi samalla muita mahdollisia kyseisen kohderyhmän tilannetta helpottavia toimenpiteitä.
- l) Hallituskauden aikana on tarpeen laajemmin selvittää asumisen verotusta ja tukijärjestelmien tehokkuutta ja sitä, kuinka hyvin ne vastaavat nykyistä toimintaympäristöä ja hallintamuotojen tasavertaista kohtelua.
- m) Käynnistetään selvitystyö vuokra-asuntosijoittamisen soveltuvuudesta eläkesäästämisen (ns. PS-säästäminen) muodoksi ja tämän mahdollisista vaikutuksista vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan tarjontaan.

3. Erityistä tukea tarvitsevien asuinolojen parantaminen ja asuinalueiden eheys

25. Asumisneuvojatoiminta vakiinnutetaan ja siihen osoitetaan valtion avustuksia 0,6 milj. euroa vuosittain.

3.1 Asunnottomuuden vähentäminen

- 26. Sosiaalisen vuokra-asuntokannan käyttöä asunnottomuuden vähentämiseksi tehostetaan. Erityisesti syrjäytymisvaarassa olevien nuorten edullisten vuokra-asuntojen saantiin on kiinnitettävä huomiota. Kuntien asunto- ja sosiaalitoimen yhteistyötä sujuvoitetaan.
- 27. Turvataan hallituksen 15.12.2011 vuosille 2012–2015 hyväksymän pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman mukaisten toimien toteutumisedellytykset.

3.2 Ikääntyneiden ja erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

- 28. Kehitysvammaisten asumisen ohjelma on laadittu vuosille 2010–2015 ja sen toteuttamista jatketaan turvaamalla ohjelman mukainen korkotukilainoituksen ja investointiavustusten riittävyys. Mielenterveyskuntoutujien ja päihdeongelmaisten asumista kehitetään osana pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelmaa sekä osana kansallista mielenterveys- ja päihdesuunnitelmaa 2009–2015. Tuetaan mielenterveyskuntoutujien asumishankkeiden käynnistämistä, sekä uudisrakentamis- että peruskorjaamishankkeita.
- 29. Laaditaan ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma. Ikääntyneiden asumista tukevat valtion toimet kohdennetaan erityisesti tehostettua palveluasumista tarvitseville. Turvataan vanhusten asuntojen korjausavustusten riittävyys.
- 30. Julkisen rahoituksen lähtökohtana on, että palvelutalon omistaminen ja palvelujen tuottaminen ovat taloushallinnollisesti kaksi eri kokonaisuutta. Julkisista hankinnoista ja kilpailuasioista vastaavat viranomaiset selvittävät kuntien ja muiden alan toimijoiden kanssa, miten kuntien palveluasumishankinnat toteutetaan niin, että ne eivät aseta palveluntuottajia eriarvoiseen asemaan, toteuttavat kilpailuneutraliteetin, sekä turvaavat asukkaiden vuokrasuhteen ja palvelutalojen pitkäaikaisen käytön.

3.3 Asuinalueiden eheys

31. Ympäristöministeriö asettaa työryhmän valmistelemaan uutta poikkihallinnollista ohjelmaa asuinalueiden elinvoiman edistämiseksi sekä segregaatian ehkäisemiseksi siten, että ohjelmatyö voi käynnistyä vuoden 2013 alusta. Ohjelmassa ympäristöministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö, opetus- ja kulttuuriministeriö sekä sisäasiainministeriö tekevät yhteistyötä asuinalueiden kehittämiseksi. Tähän varataan 3–4 milj. euroa vuosittain vuosina 2013–2015.

3.4 Jatkoselvitystä vaativat asiat

- n) Ympäristöministeriö selvittää tavanomaisten nuoriso- ja opiskelija-asuntojen tukemisen kehittämistä ottaen huomioon maahanmuuttajanuorten ja ulkomailta tulevien opiskelijoiden asumisen järjestämiseen liittyvät kysymykset. Selvityksessä arvioidaan asuntojen määrälliset tarpeet, selvitetään eri sopimuskäytäntöjä ja arvioidaan tukipolitiikan kehittämistarpeita.
- o) Selvitetään, miten paljon toimeentulotuella korvataan asumismenoja ja miten jatkuvaa toimentulotuen tarvetta asumismenoihin voitaisiin vähentää. Lisäksi selvitetään valtion tukemien tavallisten vuokra-asuntojen asukasrakennetta pitkällä aikavälillä sekä selvitetään asukasvalintakriteerien toteutumista kunnissa ja eri toimijoilla.

4. Asuntorakentamisen prosessien ja asumisen laadun parantaminen

4.1 Laadun ohjauksen ja valvonnan yhtenäistäminen sekä rakentamismääräysten keventäminen

- 32. Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen toimintakäytäntöjen kehittämistä arvioidaan asiakasnäkökulmasta tukiin liittyvän hallinnoinnin yksinkertaistamiseksi ja asioinnin sujuvuuden parantamiseksi sekä kuntien kanssa tehtävän yhteistyön edistämiseksi.
- 33. Ympäristöministeriö arvioi alkuvuonna 2013 rakennus- ja kaavamääräysten keventämistä koskevan kokeilun muuttamisesta pysyväksi ja sen soveltamisalan laajentamista tarkoituksena edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta.
- 34. Ympäristöministeriö kehittää rakentamisen viranomaisohjausta sekä rakennusmääräysten ennakoivaa ja yhtenäistä tulkintaa.
- 35. Rakennusvalvontojen kokoa kasvatetaan nykyistä suuremmiksi alueellisiksi yksiköiksi ja niiden ohjauksen vaikuttavuutta vahvistetaan.

4.2 Kustannustehokas energiansäästö

- 36. Otetaan huomioon asuntopoliittiset toimenpidelinjaukset energia- ja ilmastostrategian päivityksessä sekä strategioiden pohjalta laadittavassa tiekartassa kohti vuotta 2050.
- 37. Ilmastonmuutoksen torjumiseksi tarvitaan toimia kaikilla sektoreilla. Asuntokannan hiilidioksidipäästöt muodostavat suuren osan maamme kokonaispäästöistä. Energia ja ilmastostrategian päivityksen yhteydessä selvitetään, missä määrin uusiutuvan energian käytön edistäminen kaukolämpölaitoksissa on kustannustehokkaampi päästöjä vähennyskeino kuin energiatehokkuutta parantavat korjausinvestoinnit. Asuntokannan energiatehokkuutta parannetaan kustannustehokkaasti peruskorjauksen yhteydessä.
- 38. ARA-lainoituksessa edellytetään uuden asunnon energialuokaksi A-tasoa ja korjatun asunnon luokaksi tavoitteellisesti C-tasoa. Lainoituksessa otetaan huomioon myös hiilijalanjäljen suuruus ja elinkaarikustannukset, jotta kokonaisvaikutukset tulevat oikein huomioiduksi.
- 39. Ympäristöministeriö selkeyttää ja yksinkertaistaa korjausavustusjärjestelmää.

40. Painotetaan korvaavien lämmitysmuotojen aitoa keskinäistä kilpailua ja huolehditaan puolueettomista neuvontapalveluista.

4.3 Rakennusalan kilpailun edistäminen

41. Kilpailuvirasto selvittää rakentamisen arvoketjun toimivuutta erityisesti tarjonnan lisäämisen ja kilpailun edistämisen näkökulmasta. Selvityksessä etsitään mahdollisia kilpailua ja toimijoiden määrää edistäviä toimenpiteitä asuntotuotantoketjussa. Erityistä huomiota kiinnitetään pienten ja keski-suurten yritysten mahdollisuuksiin toimia pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten markkinoilla.
42. Kasvukeskusten rakentamisresurssien ja rakentamisen kilpailun lisäämiseksi kunnat madaltavat alalle tulon esteitä parantamalla kuntien omistamien rakennustonttien saantia pienille ja keskisuurille rakennusliikkeille sopivina kokonaisuuksina.
43. Oikeusministeriössä valmistellaan asuntokauppalain muuttamista asunto-osakeyhtiömuotoiseen ryhmärakentamiseen liittyvän sääntelyn selkeyttämiseksi. Tarkoituksena on muun muassa lisätä ryhmärakennushankkeeseen ryhtyvän kotitalouden turvaa ja parantaa muutoinkin ryhmärakentamisen edellytyksiä.
44. Rakentamisen T&K-hankkeissa edistetään teollista korjaus- ja täydennysrakentamista. Uudisrakentamisessa edistetään eri rakennusmateriaalien monipuolista käyttöä erityisesti asuinkerrostalotuotannossa.
45. Toteutetaan rakennusalan harmaan talouden torjuntaa Tehostettu harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjunnan toimintaohjelman vuosille 2012–2015 -raportin mukaisesti.

4.4 Jatkoselvitystä vaativat asiat

- p) Selvitetään ns. normitalkoiden jatkotyönä mahdollisuuksia alentaa asuntorakentamisen kustannuksia liittyen asuinrakennusten väestönsuojien rakentamisvaateesta luopumiseen, autopaikoitukseen sekä muihin kustannuksia aiheuttaviin vaatimuksiin.

Liite 4. Haastatellut tahot ja henkilöt

Selvitystä varten olen haastatellut ja keskustellut lukuisien ympäristöministeriön, ARAn ja asuntohallituksen nykyisten ja entisten virkamiesten kanssa sekä saanut kirjallisia kannanottoja.

Sen lisäksi olen haastatellut ja keskustellut seuraavien tahojen ja henkilöiden kanssa:

ARAn johtokunta

Asuntoreformiyhdistys Hannu Penttilä

Finanssialan keskusliitto Kaija Erjanti

Genworth Financial Erja Virtaneva, Eero Iloniemi

Helsingin kaupunki Hannu Penttilä, Sisko Marjamaa, Markku Nyyssölä

Juntto, Anneli

Kiinteistö Oy Petterinkulma, Iisalmi Kari Hämäläinen

Kivipuiston monipalvelukeskus Järvenpää, Jaakko Kuusela, Kai Kalima

KJ-case Kalevi Järvinen

Kuntaliitto Leena Karessuo, Laura Hassi

Kuoppamäki, Erkki

Kuopion kaupunki Hannu Harjunheimo, Aira Pesonen

Kuopion Opiskelija-asunnot Oy Tuula Vartiainen

Niiralan Kulma Oy, Kuopio Kari Keränen

Paqvalin, Rolf

Pirkkalan kunta Helena Rissanen

Rakennusteollisuus RT ry Tarmo Pipatti

Rakennustietosäätiö Matti Rautiola

Sato Oyj Erkka Valkila, Tuula Entelä

Siilinjärven Kotipolku Oy Raija Pajunen

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry Jukka Kilpi

Suomen ympäristökeskus Harri Juvonen

Ta-Rakennuttaja Oy Markku Hainari

Tampereen kaupunki Timo P. Nieminen

Tampereen vuokratalosäätiö Ahto Aunela

Turun ylioppilaskyläsäätiö Mikko Sedig

Valtiokonttori Sakari Lehtiö, Anneli Nieminen

Valtiovarainministeriö Jukka Pekkarinen, Sari Sontag, Pekka Pelkonen

Vuokralaiset Anne Viita

VVO-yhtymä Oyj Jani Nieminen, Eero Saastamoinen

Wartalo Kodit Oy, Varkaus Tuomo Väänänen

Y-säätiö Hannu Puttonen

KUVAILELEHTI

<i>Julkaisija</i>	Ympäristöministeriö Rakennetun ympäristön osasto			<i>Julkaisu-aika</i> Syyskuu 2012
<i>Tekijä(t)</i>	Olavi Syrjänen			
<i>Julkaisun nimi</i>	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) toiminnan kehittäminen			
<i>Julkaisusarjan nimi ja numero</i>	Ympäristöministeriön raportteja 18 2012			
<i>Julkaisun teema</i>				
<i>Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut</i>				
<i>Tiivistelmä</i>	<p>Asuntoministeri Krista Kiurun asettama selvityshenkilö, oikeustieteen tohtori Olavi Syrjänen on laatinut toimeksi-antonan mukaisesti ehdotukset Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, ARAn toiminnan kehittämiseksi. Selvitysmiehen ehdotusten lähtökohtana on, että ARAn tulee keskittyä sen ydintehtävään, valtion tukeman asuntokannan toteuttamiseen, käyttöön ja kehittämiseen. Olemassa olevalla ara-vuokra-asuntokannalla ja sen säilymisellä on keskeinen merkitys asuntopolitiikan toteuttamisessa. Siksi ARAn on valvottava tehokkaasti sen käyttöä ja kehittämistä niin, että omakustannuseriaate ja asumismenojen kohtuullisuus toteutuvat.</p> <p>Ympäristöministeriön tulisi antaa asetuksella omakustannuseriaatteen selkiennyttämiseksi tarkempia säännöksiä vuokranmäärityksestä, vuokrien tasauksesta, asuintalovarauksesta ja valvonnasta.</p> <p>Selvitysmies esittää, että ARAn nykyisestä hinta- ja laatuohjauksesta luovutaan ja ara-vuokra-asuntohankkeet hyväksytään asukailta perittävän vuokran kohtuullisuuden perusteella. Selvitysmies suosittelee ASO-asuntojen osuuden lisäämistä kasvukeskusalueilla suosituna, ara-vuokra-asuntokantaa täydentävänä, asukkaiden osallistumista lisäävänä ja segregatiota vähentävänä asumismuotona. Niitä rakentamalla voidaan lisätä aiesopimusalueilla valtion tukeman asuntorakentamisen osuutta.</p> <p>Pääpaino valtion tukemassa asuntopolitiikassa on erityisesti metropolialueen ja aiesopimusalueiden ara-vuokra-asuntojen rakentamisessa. Selvitysmies esittää useita toimenpiteitä metropolialueen erityisongelmien ratkaisemiseksi. Ne vaativat ARAlta keskeisenä valtion tukeman asuntopolitiikan toteuttajana nykyistä vahvempaa panostusta. Selvitysmies esittää muuttuneiden asuntopoliittisten tarpeiden vuoksi ARAn johtokunnan roolin muuttamista ja tehtävien siirtoa ympäristöministeriöön, ARAn ja Valtiokonttoriin. ARAn organisaation tulee muodostua kolmesta toimialasta: hanke-, valvonta- ja kehittämis- ja tutkimustoimialasta. Kehittämis- ja tutkimustoiminnan tueksi tulisi asettaa neuvottelukunta. Viraston organisaatio on uudistettava ja sen nimi muutettava Suomen asuntovirastoksi, jolloin se paremmin vastaa viraston tehtäviä.</p>			
<i>Asiasanat</i>	Asuintalovaraus, asuminen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, asumisoikeusasunto, asumismenojen kohtuullisuus, asuntopolitiikka, omakustannuseriaate, valvonta, vuokra-asunto, vuokrien tasaus			
<i>Rahoittaja/toimeksiantaja</i>	Ympäristöministeriö			
	ISBN 978-952-11-4074-7 (nid.)	ISBN 978-952-11-4075-4 (PDF)	ISSN 1796-1696 (pain.)	ISSN 1796-170X (verkkoy.)
	<i>Sivu</i> 74	<i>Kieli</i> suomi	<i>Luottamuksellisuus</i> julkinen	
<i>Julkaisun myynti/ jakaja</i>	Julkaisu on saatavana myös internetistä: www.ymparisto.fi/julkaisut			
<i>Julkaisun kustantaja</i>	Ympäristöministeriö			
<i>Painopaikka ja -aika</i>	Edita Prima Oy, Helsinki 2012			

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Miljöministeriet Avdelningen för den byggda miljön	Datum September 2012		
Författare	Olavi Syrjänen			
Publikationens titel	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) toiminnan kehittäminen (Utvecklande av verksamheten vid Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA))			
Publikationsserie och nummer	Miljöministeriets rapporter 18 2012			
Publikationens tema				
Publikationens delar/ andra publikationer inom samma projekt				
Sammandrag	<p>Den av bostadsminister Krista Kiuru tillsatta utredaren, juris doktor Olavi Syrjänen, har i enlighet med sitt uppdrag tagit fram förslag på hur verksamheten vid Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) kunde utvecklas. I sina förslag utgår utredaren från att ARA ska fokusera på sin kärnuppgift, dvs. på frågor som rör genomförande, användning och utvecklande av det statligt stödda bostadsbeståndet. Det befintliga ARA-bostadsbeståndet och bevarandet av detta har en central roll i genomförandet av bostadspolitiken. Därför måste ARA effektivt övervaka användningen och utvecklandet så att självkostnadsprincipen följs och boendeutgifterna hålls på skälig nivå.</p> <p>För att förtydliga självkostnadsprincipen bör miljöministeriet genom förordning utfärda närmare bestämmelser om fastställande av hyran, hyresutjämning, bostadshusreservering och tillsyn.</p> <p>Utredaren föreslår att ARA:s nuvarande pris- och kvalitetsstyrning ska frångås och att ARA-hyresbostadsprojekten ska godkännas på basis av att den hyra som tas ut av de boende är rimlig. Utredaren rekommenderar en ökning av andelen bostadsrättsbostäder i områden som hör till tillväxtcentrum, eftersom de representerar en boendeform som kompletterar ARA-bostadsbeståndet, ökar de boendes delaktighet och minskar segregationen. Genom att bygga sådana kan man öka andelen bostadsbyggande som beviljas statligt stöd på områden som omfattas av avsiktsförklaringar.</p> <p>Huvudvikten i den statligt stödda bostadspolitiken ligger på byggande av ARA-hyresbostäder i synnerhet i metropolområdet och i områden för vilka det ingåtts avsiktsförklaringar. Utredaren föreslår ett flertal åtgärder för att lösa särskilda problem i metropolområdet. De förutsätter en ytterligare starkare satsning av ARA, som är en central aktör i genomförandet av den statligt stödda bostadspolitiken.</p> <p>På grund av att de bostadspolitiska behoven har förändrats föreslår utredaren att direktionen för ARA ska få en annan roll och att uppgifter ska överföras på miljöministeriet, ARA och Statskontoret. ARA:s organisation ska bestå av tre verksamhetsområden: projekt, tillsyn samt forskning och utveckling. Det föreslås att en delegation ska tillsättas som stöd för forsknings- och utvecklingsverksamheten. Ämbetsverkets organisation bör läggas om och namnet ändras till Suomen asuntovirasto (på svenska ung. Boverket) så att det bättre motsvarar ämbetsverkets uppgifter.</p>			
Nyckelord	bostadshusreservering, boende, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, bostadsrättsbostad, skäliga boendeutgifter, bostadspolitik, självkostnadsprincip, tillsyn, hyresbostad, hyresutjämning			
Finansiär/ uppdragsgivare	Miljöministeriet			
	ISBN 978-952-11-4074-7 (hft.)	ISBN 978-952-11-4075-4 (PDF)	ISSN 1796-1696 (print)	ISSN 1796-170X (online)
	Sidantal 74	Språk Finska	Offentlighet Offentlig	
Beställningar/ distribution	Publikationen finns också på internet: www.ymparisto.fi/julkaisut			
Förläggare	Miljöministeriet			
Tryckeri/tryckningsort och -år	Edita Prima Oy, Helsingfors 2012			

Asuntoministerin asettama selvityshenkilö Olavi Syrjänen laati ehdotukset Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, ARAn toiminnan kehittämiseksi. Ehdotusten lähtökohtana on, että ARAn tulee keskittyä sen ydintehtävään, valtion tukeman asuntokannan toteuttamiseen, käyttöön ja kehittämiseen. Olemassa olevalla ara-vuokra-asuntokannalla ja sen säilymisellä on keskeinen merkitys asuntopolitiikan toteuttamisessa.

Selvitysmies esittää, että ARAn nykyisestä hinta- ja laatuohjauksesta luovutaan ja ara-vuokra-asuntohankkeet hyväksytään asukkailta perittävän vuokran kohtuullisuuden perusteella. Selvitysmies suosittelee ASO-asuntojen osuuden lisäämistä kasvukeskusalueilla suosittuna, ara-vuokra-asuntokantaa täydentävänä, asukkaiden osallistumista lisäävänä ja segregatiota vähentävänä asumismuotona. Niitä rakentamalla voidaan lisätä aiesopimusalueilla valtion tukeman asuntorakentamisen osuutta.

Pääpaino valtion tukemassa asuntopolitiikassa tulee olla erityisesti metropolialueen ja aiesopimusalueiden ara-vuokra-asuntojen rakentamisessa. Raportissa esitetään useita toimenpiteitä metropolialueen erityisongelmien ratkaisemiseksi. Ne vaativat ARAlta keskeisenä valtion tukeman asuntopolitiikan toteuttajana nykyistä vahvempaa panostusta.

Selvitysmies esittää muuttuneiden asuntopoliittisten tarpeiden vuoksi ARAn johtokunnan roolin muuttamista ja tehtävien siirtoja ympäristöministeriöön, ARaan ja Valtiokonttoriin. ARAn organisaation tulee muodostua kolmesta toimialasta: hanke-, valvonta- ja kehittämis- ja tutkimustoimialasta. Kehittämis- ja tutkimustoiminnan tueksi tulisi asettaa neuvottelukunta. Viraston organisaatio on uudistettava ja sen nimi muutettava Suomen asuntovirastoksi, jolloin se paremmin vastaa viraston tehtäviä.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

ISBN 978-952-11-4074-7 (nid.)
ISBN 978-952-11-4075-4 (PDF)
ISSN 1796-1696 (pain.)
ISSN 1796-170X (verkkok.)